

사회통합형 주거복지법제에 관한 연구

손 현

KOREA LEGISLATION RESEARCH INSTITUTE



사회통합형 주거복지법제에 관한 연구

A Study on the Social Integrative Housing Welfare Legislation

연구책임자 : 손 현(한국법제연구원 연구위원)
Son, Hyun

2019. 10. 31.

연 구 진

연구책임 손 현 (한국법제연구원 연구위원)

심의위원 윤석진 (강남대학교 교수)

이준호 (한국법제연구원 연구위원)

홍성민 (한국법제연구원 부연구위원)

류지성 (한국법제연구원 부연구위원)

요 약 문

I. 배경 및 목적

- 저출산·고령화, 1~2인 가구의 증가 등 사회구조가 크게 변화하고, 주택보급률이 100%를 초과함에 따라, 기존의 주택공급 중심의 주택정책은 한계를 보이게 됨
- 주택건설 및 공급을 중심으로 하는 「주택법」의 한계를 극복하고, 주거정책의 방향을 주거복지로 전환하고자 기존 「주택법」을 분법화하면서, 2014년 「주거급여법」, 2015년 「주거기본법」을 제정·시행하는 등 주거복지법제의 틀이 크게 변화함
- 이처럼 「주거기본법」의 제정 이후, 기존의 ‘주택 공급’ 중심의 주택 정책에서 주거권 보장이라는 ‘주거복지’적 관점으로 주택정책의 패러다임이 전환되고 있음
- 이러한 패러다임의 변화에 따라 정부에서도 주거복지 강화를 위해 사회통합형·수요자 맞춤형 주거복지 정책을 적극적으로 발표·추진하고 있음
 - ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵(관계부처 합동, 2017. 11. 29)’을 시작으로 하여, ‘신혼부부·청년 주거지원방안(2018.7)’, ‘취약계층·고령자 주거지원 방안(2018.10)’, ‘2019 사회주택 공급계획(2019.2)’을 발표하였으며, 「주거기본법」에 따른 법정 계획인 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획(2018.6.28.), 2018, 2019년 주거종합계획(2018.6.28., 2019. 4. 24)을 발표함
 - 정책을 추진하기 위하여 법령 개정을 통한 입법적 조치들도 적극적으로 진행되고 있음

- 주거복지로의 정책 패러다임의 변화에 따라 기존의 주택의 건설 및 공급 중심의 주택법제와 주거와 복지의 개념이 융합된 주거복지법제, 그리고 사회복지법제 등이 복합·중첩됨으로 인하여 우리의 주거복지법체계 및 내용이 복잡·다양해지고 있음
- 정부가 추진하고 있는 “사회통합형 주거복지정책”을 지속적이며 안정적으로 추진하기 위해서는 개별 정책에 따른 단편적 입법 조치들이 아니라, 정책 추진의 기반이 되는 주택법제, 주거복지법제, 사회복지법제도에 대한 종합적·체계적인 검토가 필요해짐
- 이번 연구에서는 이러한 관련 법제의 검토를 통하여, 새로운 주택정책 패러다임에 부합할 수 있는 주거복지법제의 정비 및 개선방안의 제시를 목적으로 함

II. 주요 내용

▶ ‘주거권’ 실현을 위한 ‘주거복지’의 의의

- ‘주거권’의 개념 및 내용에 대한 검토를 통하여 주거권 실현을 위한 ‘주거복지’ 정책의 방향과 내용에 대한 시사점을 도출함
- 사회통합을 위한 현행 ‘주거복지 정책’의 한계를 살펴보고, 사회통합에 기여할 수 있는 주거복지 정책의 방향을 살펴봄

▶ 주거복지 정책 및 입법 추진 동향 분석

- 기존의 공적 임대주택 및 주거비 지원 정책의 현황과 최근 진행되고 있는 ‘주거복지 로드맵’ 등 주거복지 정책의 현황에 대하여 살펴보고, 이에 맞추어 진행되고 있는 관련 개별 입법 추진 현황을 검토하고, 이에 대한 평가를 진행함

- 정책과 법체계의 변화에도 불구하고, 최근 추진되는 주거복지정책 및 입법적 조치들은 공적 임대주택의 공급 및 주거 지원의 부분 확대 등 개별 정책 목표 및 수단에 맞추어 단편적인 법률 개정을 진행하는 등의 조치가 이루어지고 있으며, 주거복지법제의 큰 틀에서의 개선 방안 논의는 적극적으로 이루어지고 있지 않은 실정임

▶ 주거복지법제의 현황 및 문제점 분석

- 주거복지법제를 협의의 주거복지법제 및 광의의 주거복지법제로 현황을 구분하고, 「주거기본법」과 「주택법」과의 관계, 주택(주거)과 사회복지의 융합법제로의 특징을 도출함
- 「주거기본법」, 「주거급여법」, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」, 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」, 「공공주택특별법」 등 관련 법제의 주요 내용을 검토함
- 이를 통해 추진 체계 및 거버넌스와 관련하여 ① 주거정책의 개발 및 수립 주체, ② 임대주택의 공급 주체, ③ 주거복지 전달체계, ④ 재정 부담 부분 등으로 구분하여 문제점을 살펴봄
- 법 체계 및 형식상 주거복지법제 및 사회복지법제, 주택법제의 중첩으로 인한 문제점과 「주거기본법」과 「주택법」과의 관계 문제, 사회주택 등 내용상 아직 입법화 되지 못한 부분, 관련 법률에 중첩적으로 규율하고 있거나, 「주택법」 분법화 이후 아직 정비되지 못한 내용 등에 대한 문제점을 제시함

▶ 사회통합형 주거복지구현을 위한 법제 개선 방안

- 새로운 주거 정책 패러다임에 부합할 수 있도록 주거복지법제 전반에 대한 고찰을 바탕으로 하여, 사회통합형 형태의 주거복지에 관한 협력적 거버넌스 체계 구축과 주거지원 대상자 중심의 수요자 맞춤형 주거복지의 법제도적 기반 마련을 법제 정비 방향으로 제시함.
- 협력적 주거복지 거버넌스 구현을 위한 법제 개선 방안의 측면에서, 주거 정책의 개발·수립 주체의 개선, 주택공급주체의 다양성 확보 및 수요자 맞춤형 지원 체계로의 개편, 주거복지서비스 전달체계의 개선 측면에서 법제 개선 방안을 제시함
- 주거복지법제 체계상 및 형식상의 개선 방안으로 「주택법」의 법률 제명을 ‘주택의 건설 및 공급에 관한 법률’로 변경하는 방안, 주거지원계층에 대한 공적 임대주택 규정을 통합 정비하는 방안, 「주택법」 분법화에 따른 법령 정비 방안을 제시함
- 주거복지법제의 내용상의 개선 방안으로 「주거기본법」의 기본법으로서의 역할과 위상 강화, ‘사회주택’, ‘공동생활주택’에 대한 입법적 기반 마련, 정책 평가 및 지수 등의 개발 근거 마련 등의 개선 방안을 제시함

Ⅲ. 기대 효과

- 주거복지법제의 정비 및 개선방안을 제시함으로써 정부의 “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵” 등 주거 정책을 지속적이며 안정적으로 추진하기 위한 법제도 기반 마련에 기여

○ 향후 주택, 주거, 사회복지법제의 체계 정립과 법제 정비를 위한 방향을 제시하고, 기초 입법 자료로 활용

▶ 주제어 : 주거권, 주거복지, 사회통합, 「주거기본법」, 「주거급여법」, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」, 「공공주택특별법」

Abstract

I. Background and Purposes

- As the social environment changes significantly, such as the growth of low birth rates and aging population, and an increase in households with one or two people, and the housing supply rate exceeds 100%, there is a limit to existing supply-oriented housing policies.
- To overcome the limitations of the Housing Act, which focuses on building and supplying houses, and to change the direction of housing policy to housing welfare, the framework of the housing welfare legislation has changed drastically, including the enactment of the Housing Benefits Act of 2014 and the Framework Act on Residence of 2015.
- Since the enactment of the Framework Act on Residence, the existing supply-oriented housing policies have shifted its paradigm to the view of ‘residential welfare’ which guarantees housing rights.
- In response to this paradigm shift, the government is actively pursuing a socially-integrated residential welfare policies.
 - Starting with the Housing Welfare Roadmap for the Construction of Socially Integrated Housing Ladder (Joint Ministries, 2017. 11. 29), ‘Housing for newly married couples and the young support plan(2018.7), Housing for vulnerable group and the aged support plan (2018. 10), 2019 Social housing plan were introduced,

in accordance with the Framework Act on Residence, the 2nd Long-term Housing Comprehensive Plan(2013-2022) was revised (2018. 6. 28), and the 2018, 2019 Comprehensive Housing Plan (2018. 6. 28, 2019. 4. 24) were provided.

- Legislative measures are also actively driven including amendments of the legislation to implement the policies.
- As the policy paradigm for housing welfare changes, the housing welfare legislation is complicated and diversified due to the overlapping of existing housing supply-oriented housing laws, and the blurring of housing and welfare concepts.
- In order to continuously implement the social integrated housing welfare policies promoted by the government, it is necessary to examine the comprehensive system which the policy is based on, not the fragmented measures of individual policies.
- The purpose of this study is to examine the related legislation and to suggest ways to improve the housing welfare legislation for the new housing policy paradigm.

II. Main Contents

▶ The meaning of ‘Housing Welfare’ for ‘Housing Rights’

- The concept and contents of housing rights are reviewed to draw new implications for the direction and contents of housing welfare policies for housing rights.
- The limitations of the current housing welfare policies for social integration are examined, and the direction of housing welfare policies that can contribute to social integration is identified.

▶ Analysis on Housing Welfare Policies and Legislation Trends

- The current status of housing welfare policies, including the current state of public rental housing, housing cost support policies and the current housing welfare roadmap, are reviewed and the status of relevant legislations are evaluated.
- Despite the changes in the policies and legislations, recent housing welfare policies and legislative measures have been conducted partially by amending laws in line with individual policy goals and measures, such as the supply of public rental housing and the partial expansion of housing support. In the view of framework of housing welfare legislation, open discussions are still not being actively conducted.

▶ Analysis on the Current Status and Problems of Housing Welfare Legislation

- The status of the housing welfare legislation is reviewed dividing into a housing welfare legislation in a narrow sense and a housing welfare legislation in a broad sense, and the characteristics of the legislation on the fusion of housing and social welfare, the relationship between the Framework Act on Residence and the Housing Act are drawn.
- The main contents of the relevant laws, such as the Framework Act on Residence, the Housing Benefits Act, the Act on the Support for Housing Disadvantaged persons including persons with disabilities and the aged, the Act on the Support for Improving the Quality of Lives of Tenants in Long-term Public Rental Housing and the Special Act on Public Housing are reviewed.

- The issues related to the promotion system and governance are reviewed categorizing ① housing policy development and establishment subject, ② rental housing supply subject, ③ housing welfare delivery system, and ④ financial funding.
- As results, problems caused by the overlapping of legal systems among formal housing welfare laws, social welfare laws, and housing laws, and problems caused by the relationship between the Framework Act on Residence and the Housing Act law, and problems caused by incompleteness of the social legislation are pointed out.

▶ Improvement of Legislation for the Implementation of Socially Integrated Housing Welfare

- Based on the consideration of housing welfare legislation for the new housing policy paradigm, the study establishes a cooperative governance system related to socially integrated housing welfare, and reorganizes the related legislation in order to realize the customized housing welfare policy centering on the target of the housing support.
- In order to establish cooperative housing welfare governance, the improvements of the subject who develops and establishes housing policies, the diversification of the subjects who supply housing, and the improvements of housing welfare service delivery system are suggested.
- For the formal improvements of the housing welfare legislation, measures such as changing name of ‘the Housing Act’ to ‘the Act on the Construction and Supply of Housing’, integrating public lease housing regulations for the housing support classes, and improving the legislations due to the separation of the Housing Act are presented.

- For the substantial improvement of the housing welfare legislation, strengthening the role and status of the Framework Act on Residence as a framework act, establishing the legislative grounds for ‘social housing’ and ‘communal housing’, and establishing grounds for evaluating policies and developing related indexes are suggested.

III. Expected Effects

- It will improve the housing welfare legislation and contribute to the establishment of a legal system to continuously and stably pursue housing policies such as the Housing Welfare Roadmap for the Construction of Socially Integrated Housing Ladder
- It will give the direction for the housing and social welfare legislation system for the future and it will be used as a basic material for the legislation.

▶ **Key Words** : Housing Rights, Housing Welfare, Social Integration, The Framework Act on Residence, The Housing Benefits Act, The Act on the Support for Housing Disadvantaged persons including persons with disabilities and the aged, The Special Act on Public Housing

요 약 문	5
Abstract	11

제1장 서론 / 21

제1절 연구의 배경 및 목적	23
1. 연구의 배경 및 필요성	23
2. 연구의 목적	25
3. 선행연구의 분석 및 차별성	25
제2절 연구의 범위 및 방법	26
1. 연구의 범위	26
2. 연구의 방법	27

제2장 '주거권' 실현을 위한 '주거복지'의 의의 / 29

제1절 '주거권'의 개념 및 내용	31
1. '주거'의 의미	31
2. '주거권'의 개념	32
3. '주거권'의 법적 성격	34
4. '주거권'에 관한 국제적 논의	42
5. '주거권'의 내용	46
제2절 '주거복지'의 개념 및 사회통합과의 관계	48
1. '주거복지'의 개념	48
2. 주거복지와 사회통합	51

제3장 주거복지 정책 및 입법 추진 동향 분석 / 53

제1절 주거복지 정책 추진 현황	56
1. 공적 임대주택	56
2. 주거비 지원	65
3. ‘주거복지로드맵’ 등 최근 정책 동향	69
제2절 주거복지 입법 추진 동향	83
1. ‘2017년 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’ 추진을 위한 입법 추진 현황	83
2. ‘2018 신혼부부·청년 주거지원 방안’ 추진을 위한 입법 추진 현황	89
3. ‘2018 취약계층·고령자 주거지원 방안’ 추진을 위한 입법 추진 현황	91
4. ‘2018, 2019 주거종합계획 등’ 추진을 위한 입법 추진 현황	92
5. ‘2019 사회주택 공급계획’ 추진을 위한 입법 추진 현황	99
제3절 평가	101
1. 공적 임대 주택 건설 및 공급 확대 중심의 정책 및 법 개정 추진	101
2. 주거비 지원 확대 및 지원 수단의 다양화 방안 모색	102
3. 주거복지정책 추진 체계 및 거버넌스의 개선 모색	102

제4장 주거복지법제의 현황 및 문제점 분석 / 103

제1절 주거복지법제의 체계 및 특징	105
1. 주거복지법제의 체계	105
2. 주거복지법제의 특징	111
제2절 주거복지법제의 주요 내용 분석	112
1. 「주거기본법」	113
2. 「주거급여법」	122
3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」	127

4. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」	133
5. 「공공주택특별법」	138
6. 기타 법률	142
제3절 현행 주거복지법제의 한계 및 문제점	149
1. 추진 체계 및 거버넌스	149
2. 법 체계 및 형식상의 한계 및 문제점	152
3. 법 내용상의 한계 및 문제점	154

제5장

사회통합형 주거복지구현을 위한 법제 개선 방안 / 155

제1절 법제 개선 방향	157
1. 협력적 주거복지 거버넌스 체계 정립	157
2. 주거지원 대상자 중심의 수요자 맞춤형 주거복지의 법제도적 기반 마련	158
제2절 협력적 주거복지 거버넌스 구현을 위한 법제 개선 방안	158
1. 주거 정책의 개발·수립 주체의 개선	158
2. 주택공급주체의 다양성 확보 및 수요자 맞춤형 지원 체계로의 개편	164
3. 주거복지서비스 전달체계의 개선	165
제3절 주거복지법제의 체계 및 형식상의 개선 방안	166
1. 「주택법」 법률 제명의 변경 고려	166
2. 주거지원계층에 대한 공적 임대 주택 규정의 통합 정비	166
3. 「주택법」 분법화에 따른 법령 정비	167
제4절 주거복지법제의 내용상의 개선 방안	168
1. 「주거기본법」의 기본법으로서의 역할과 위상 강화	168
2. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」의 정비 방안	176
3. 「사회주택」, 「공동생활주택」에 대한 입법적 기반 마련	177
4. 정책 평가 및 지표 등의 개발 근거 마련	179
5. 기 타	180

제6장 결론 / 181

참고문헌 187

부록 197

- 부록 1 주거복지 실현을 위한 입법조치 현황 199
- 부록 2 일본 주생활 기본법 283
- 부록 3 일본 고령자 주거 안정 확보에 관한 법률 293
- 부록 4 일본 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률 343

Korea
Legislation
Research
Institute

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적
제2절 연구의 범위 및 방법

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경 및 필요성

저출산·고령화, 1~2인 가구의 증가 등 사회적 환경이 크게 변화하고, 주택보급률이 100% 초과됨에 따라,¹⁾ 기존의 주택공급 중심의 주택정책은 한계를 보이게 되었다. 이에 주택건설 및 공급을 중심으로 하는 「주택법」의 한계를 극복하고, 주거정책의 방향을 주거복지로 전환하고자 기존 「주택법」을 분법화하면서, 2014년 「주거급여법」, 2015년 「주거기본법」을 제정·시행하는 등 주거복지법제의 틀이 크게 변화하였다.

「주거기본법」의 제정·시행으로 인하여 기존의 ‘주택 공급’ 중심의 주택 정책에서 주거권 보장이라는 ‘주거복지’적 관점으로 주택정책이 전환되고 있다. 즉, 기존의 주택공급을 위한 개발, 시행 등의 제도운영 뿐만 아니라, 수요자 중심의 사회복지적 측면과 시장에서의 주택공급 안정성 측면에서의 제도 운영의 필요성이 강조되고 있는 것이다.

그동안 정부의 지속적인 주택공급으로 인해 주택의 양적부족이 완화되고, 평균적인 주거의 질이 향상되었음에도 불구하고, 무주택 서민·실수요자들의 내집 마련은 쉽지 않고, 공적 규제가 없는 사적 전월세 주택에 거주하는 비율이 높아지는 등 주거안정성이 취약한 것으로 분석되고 있다.²⁾ 즉, 그동안 공공임대주택을 확대해 왔음에도, 장기공공임대주

1) 법제처, ‘「주거기본법(법률 제13378호, 2015. 6. 22., 제정)」 제·정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=012314&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자 2019. 10. 5)

2) 관계부처 합동, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 2017. 11. 29, 1쪽

택 재고율(6.3%)은 OECD 평균(8%) 이하이며, 청년·신혼·고령층 등에 대한 맞춤형 임대주택 등이 부족하고, 지자체·민간 등과의 협력이 미흡하여 주거복지망 구축에 한계가 있는 것으로 평가되고 있다.³⁾

이에 따라 정부는 그동안의 주거복지 정책을 다음⁴⁾과 같이 평가하였다. ① 청년 일자리 부족, 저출산, 고령화 등 사회구조 변화에 따른 문제에 대응할 수 있도록 생애단계별 맞춤형 주거지원이 이루어져야 했으나, 공급자 위주의 정책으로 수요자의 특성에 고려한 맞춤형 지원이 부족하였다. ② LH 등 공공사업주체의 경우, 사업성 개선을 위해 저소득층에게 30년 이상 임대하는 장기임대주택보다 분양전환형 임대주택에 치중함으로써 주거정책의 공공성이 약화되었다. ③ 임대인과 임차인의 관계를 공적규율 대상보다는 사적 자치의 영역으로 보고, 임차인 보호에 있어서 정부 개입을 최소화함으로써 순수 민간임대차 시장에 소극적으로 대응하였다. ④ 임대주택 공급이 정부와 공공사업자 중심으로 이루어지고, 지자체·사회적 경제주체·민간부문의 역량 활용이 부족하여 재고 확충에 한계가 발생하고, 정부·지자체·민간의 협업체계가 미흡하여, 주거복지 프로그램이 수요자에게 효율적으로 전달되지 못하였다.

이상과 같은 문제점을 해결하기 위하여 정부는 최근 ① 생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 지원, ② 무주택 서민·실수요자를 위한 주택 공급 확대, ③ 임대차시장의 투명성·안정성 강화, ④ 협력적 주거복지 거버넌스 구축 및 지원 역량 강화를 주요 내용으로 하는 “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵”을 2017년 말 발표하였고, 이를 보완, 구체화하여 이후에 ‘신혼부부·청년 주거지원방안(2018.7)’, ‘취약계층·고령자 주거지원 방안(2018.10)’을 연달아 발표하였으며, 「주거기본법」에 따른 2018년 6월 ‘제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획(2018.6.28.)’ 및 ‘2018, 2019년 주거종합계획(2018.6.28., 2019.4.24.)’, ‘2019 사회주택 공급계획(2019.2)’을 확정·발표하고, 이를 실현하기 위하여 후속조치들을 추진하고 있다.

3) 관계부처 합동(2017), 앞의 자료, 1쪽

4) 이하의 평가는 관계부처 합동(2017), 앞의 자료, 4-5쪽

이러한 주거복지정책은 개별 프로그램으로 운영되기 때문에 이에 따른 입법적 조치들도 단편적·부분적으로 접근하고 있는 것이 현실이다. 따라서 현재 정부가 추진하고 있는 “사회통합형 주거복지정책”을 지속적이며 안정적으로 추진하기 위해서는 정책 추진의 기반이 되는 주택법제, 주거복지법제, 사회복지법제도에 대한 종합적·체계적인 검토를 통해 주거복지에 대한 사회통합적 운영이 가능하도록 하는 법제도의 새로운 모델이 필요하다고 할 수 있다.

2. 연구의 목적

이번 연구는 새로운 주택정책 패러다임에 부합할 수 있는 주거복지법제의 정비 및 개선방안의 제시를 목적으로 하였다. 구체적으로 사회통합형 형태의 주거복지에 관한 협력적 거버넌스 구축에 관하여 제언을 함과 동시에 주거대상자 중심의 수요자 맞춤형 주거복지의 법제도적 모델 제시를 목적으로 하였다.

3. 선행연구의 분석 및 차별성

선행연구의 경우 주택 및 주거정책과 관련하여 ① 공공주택 공급, 주거비 지원, 최저주거기준, 1인 가구 지원 등 개별 주거복지 정책 이슈에 대한 연구, ② 주택 및 주거복지 정책 방향에 대한 종합적인 정책 연구, ③ 주거복지 거버넌스에 관한 연구 등이 있었다.

법제적 관점에서의 연구는 주거권의 법리, 최저주거기준, 주거급여, 주거비 지원 등 개별적 이슈에 대한 해외 사례 연구 및 개별 법제 개선 방안 등 부분적인 이슈 접근에 관한 논문이 다수를 이루고 있다. 특히, 「주거기본법」 제정 이후의 주거법제에 관한 연구나, 최근 사회통합형 주거복지 정책을 지원하기 위한 주거복지법제 전반에 대한 체계적인 분석 및 개선 방안의 제시나 새로운 법제도 모델에 관한 연구는 거의 진행되지 않고 있다.

따라서 이번 연구는 주거복지법제에 관한 종합적·체계적인 분석을 통하여 주거대상자 중심의 수요자 맞춤형 주거복지 구현을 위한 법제도 모델을 제시하는데 중점을 두고자 하였다.

제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

주택 및 주거복지정책은 개별 프로그램으로 운영되기 때문에 이번 연구에서는 개별적인 정책 내용에 치중하기 보다는 주택 및 주거복지법제 전반에 대한 접근을 전제로 한다. 다만 금융, 세제, 주택 공급, 주택 관리, 주택기금 등을 중심으로 하는 주택정책에 대한 전반적인 접근보다는 주거급여, 장애인·노인 등 주거약자 지원 등 주거복지정책에 대해 중점을 두고, 관련 법제의 분석을 진행하였다.

기본적으로 「주거기본법」, 「주거급여법」, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 등 주거복지법제에 대한 분석이 중심이 되나, 「주택법」, 「공공주택특별법」 등 주택 건설·공급 등에 관한 법률도 주거복지의 핵심 정책이 되는 바, 이에 관한 법률도 대상으로 하였다. 수요자 중심의 맞춤형 주거 복지구현 및 사회통합형 주거복지에 관한 협력적 거버넌스 구축을 위해서는 사회복지법제상의 각종 제도적 수단들과의 연계도 고민해볼 필요가 있을 것이다. 따라서 이번 연구는 주거복지법제, 주택법제, 사회복지법제 전반에 대한 분석을 통하여 수요자 맞춤형 주거복지 구현을 위한 주거복지법제의 정비 및 개선 방안을 모색하고자 하였다.

한편, 최근 발표·추진되고 있는 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵(관계부처 합동, 2017. 11. 29)’, ‘제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획(2018. 6.28.)’, ‘2018, 2019년 주거종합계획(2018.6.28., 2019. 4. 24)’, ‘신혼부부·청년 주거지원 방안(2018.7)’, ‘취약계층·고령자 주거지원 방안(2018.10)’, ‘2019 사회주택 공급계획(2019.2)’ 등 정책 동향을 분석하고, 이를 실현하기 위한 개별 입법적 조치들의 타당성, 방향 등에 대한 검토와 함께 이를 지속적·안정적으로 추진하기 위한 법제도 기반을 마련해보고자 하였다.

즉, 주거복지법제, 주택법제, 사회복지법제 전반에 대한 분석, 최신 정책 동향 및 이를 지원하기 위한 법제도 분석을 통해, 사회통합형 주거복지법제의 추진을 위한 추진체계 및 거버넌스 모델의 마련, 주거복지, 주택, 사회복지법제도의 연계를 통한 수요자 맞춤형 주거복지의 구현 방안, 개별 정책 이슈들에 대한 법제도 분석 및 개선 방안 마련 등을 연구의 범위로 하였다.

2. 연구의 방법

기본적으로 국내·외 문헌 및 정책 동향 분석, 법령 분석, 해외 사례 조사 등을 기초로 하였다. 법제 관련 문헌 이외에도 정책연구 문헌 및 추진 정책 동향 분석을 통하여 법제화 방안에 대한 검토를 진행하였다. 법령분석의 경우 대상 법령의 제·개정 연혁추적 조사 및 국회 검토 보고서 등의 검토를 통하여 제·개정 이슈들에 대한 분석, 하위 법령 등의 제·개정 사항 검토도 병행하였다.

법제 개선 방안의 타당성 등 연구의 질적 제고를 도모하기 위하여, 정부부처, 학계 및 법제 전문가로 구성된 전문가를 활용하고, 워크숍, 전문가 회의 등을 통하여 의견 수렴의 기회를 가졌다.

제2장

‘주거권’ 실현을 위한 ‘주거복지’의 의의

제1절 ‘주거권’의 개념 및 내용

제2절 ‘주거복지’의 개념 및 사회통합과의 관계

제2장

‘주거권’ 실현을 위한 ‘주거복지’의 의의

‘주거복지’에 대한 논의에 앞서 권리로서의 ‘주거권’에 대한 검토를 진행하고자 한다. 규범적 의미의 ‘주거권’에 대한 분석을 통하여 주거권 실현을 위한 ‘주거복지’ 정책의 방향과 내용에 대한 시사점을 얻을 수 있기 때문이다.

제1절 ‘주거권’의 개념 및 내용

1. ‘주거’의 의미

‘주거권’은 모든 사람이 갖는 ‘주거’에 대한 권리이므로, 권리의 개념 요소인 ‘주거’의 의미를 명확히 해야 한다. 이를 위해 먼저 유사 개념인 ‘주택’의 개념을 살펴 볼 필요가 있는데, 실정법인 『주택법』 제2조제1호에서는 “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지를 말하는 것으로 규정⁵⁾하고 있다. 이는 주택을 ‘물리적 구조물’이라는 가장 좁은 의미⁶⁾로 정의한 것으로 보인다.

과거에 ‘주거’의 개념은 이러한 좁은 의미의 주택을 중심으로 개념을 정의하였으나, 현재는 단순히 생존을 위한 수단이거나 물리적 공간으로 끝나는 것이 아니라 인간이 인간

5) 『주택법』 제2 조(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.

6) 김태영, “주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰”, 이화여자대학교 박사학위 청구논문, 2016, 10쪽

답게 자아를 실현하고, 자신의 삶의 질을 향상시키기 위하여 반드시 필요한 요소를 포함하는 개념으로 이해해야 할 것이다.⁷⁾ 따라서 주거는 주택과 관련된 각종 인간관계와 행위라 할 수 있고, 여기에는 가정, 권리, 사회적 관계, 복지, 문화 등의 요소가 포함되어 있다.⁸⁾

2. ‘주거권’의 개념

‘주거권’이란 주거를 공급받고 현재의 주거를 안정적으로 유지하고 향유함으로써 주거의 안정성을 확보할 수 있는 권리를 말한다.⁹⁾ 주거권을 “모든 사람이 적절한 주거를 향유할 권리”¹⁰⁾ 또는 “인간의 존엄성에 적합한 주택조건을 향유할 권리”¹¹⁾, “주거에 관한 국민생활 최저선을 확보할 권리”¹²⁾라고 설명하기도 한다.

‘주거권’의 개념에 대한 논의는 주거권의 실현 또는 주거복지의 실현을 위해서 국가 또는 지방자치단체가 어떠한 주거정책을 확립하고 실현시켜야 하는가와 직접 연결되는 중요한 문제이다. 따라서 주거정책의 기본적인 사항을 정하고 국민의 주거권을 보장할 목적으로 2015년에 제정된 「주거기본법」도 주거권의 개념을 정의하고 있다.

(1) 「주거기본법」에 따른 주거권의 개념

「주거기본법」 제2조에서는 ‘주거권’에 대한 개념 정의를 하고 있다. 이 법에 따르면 주거권이란 “물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”라고 정의하고 있다(법 제2조). 「주거기본법」 제2조가 규정하

7) 김태영(2016), 앞의 학위 논문, 10쪽

8) 김태영(2016), 앞의 학위 논문, 10쪽

9) 최승원·김태영(2016), “주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰”, 사회복지법제연구 제7권 제2호(통권 제8호), 사회복지법제학회, 2016. 11, 103쪽

10) 이대열, “주거권의 법리에 대한 연구”, 서강대학교 박사학위 청구논문, 2012, 6쪽

11) 이은기, “프랑스의 주거기본권 실현형태로서의 사회주택에 관한 법적 고찰-H.L.M.(저임료주택)을 중심으로”, 서울대학교 박사학위 청구논문, 1995, 25쪽

12) 하성규, “주거권보장과 서민주거안정-유엔 Habitat II를 중심으로”, 한국사회정책 제3집, 한국사회정책학회, 1996, 110쪽

는 주거권 개념은 “쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”라는 표현을 사용하여 적어도 법률적으로 사회적 기본권으로서의 주거권을 분명히 했다는 것에 큰 의의를 둘 수 있다.¹³⁾

이 법이 주거비 보조(법 제15조), 주거약자 지원(법 제16조), 최저주거기준의 설정(법 제17조)과 더불어 주거비, 주거복지, 임대주택 공급, 주거수준 향상, 주택시장 등에 관한 주거정책의 기본원칙(법 제3조)을 통해 보장하고자 하는 내용은 「헌법」과 주거 관련 법률이 보장하는 주거권이 결코 자연재해나 외부의 위협에 직접 노출되어 생존에 위협을 받지 않을 정도에 불과한 피난처의 보장에 한정되지 않는다는 점을 추론케 한다.¹⁴⁾ 즉 주거에 대한 권리는 인간으로서의 존엄을 유지하고 안정된 사회적 상호작용을 지속적으로 이어나갈 수 있는 기반을 보존해 줄 수 있는 주거환경을 보장하는 것이 그 내용임을 해석할 수 있는 근거가 된다.¹⁵⁾

하지만 「주거기본법」이 정의하는 주거권은 “물리적·사회적 위협”, “쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”라는 추상적인 개념을 사용하여 정의하고 있으므로, 주거권의 개념을 이루고 있는 이러한 추상적인 개념들이 구체적으로 어떠한 내용으로 구성되는가를 이론적으로 논의하는 것이 「주거기본법」의 주거권 정의 규정에 대한 가장 중요한 해석문제가 될 것이다.

주거권에 관한 이론적 개념 정의의 논의를 넘어서 실정법으로 주거권의 개념을 인정했다는 것은, 모든 국민은 인간다운 생활을 할 권리를 실현할 수 있는 수준의 주거에서 생활할 권리가 있다는 것을 인정하는 것이고, 국가는 모든 국민이 인간다운 생활을 할 수 있도록 국민의 주거권을 보장할 책임이 있다는 것을 확인하는 의미가 있다.

13) 김희정, “적절한 주거권(적절한 주거에 관한 권리) - 강화된 합리성 심사와 최소핵심사무를 중심으로”, 헌법학 연구 제25권, 한국헌법학회, 2019. 168쪽

14) 김희정(2019), 앞의 논문, 168쪽

15) 김희정(2019), 앞의 논문, 168쪽

(2) 「대한민국헌법 개정안」에 따른 주거권의 개념

2018년 3월 26일 국회에 제출된 헌법 개정안에는 새롭게 신설되는 기본권들이 있는데 그 중에 하나로 ‘주거권’을 도입하였다. 이 개정안에 따르면 주거권을 “쾌적하고 안정적인 주거 생활을 할 권리”로 명시하고 있다. 구체적인 주거권의 개념과 관련하여 ‘주거의 적절성’과 ‘주거의 안정성’을 주거권의 본질적인 내용으로 명시한 것이다.

주거권이 단순히 복지 측면에서 시혜적으로 주어지는 권리에 한정된 것이 아니라, 인간다운 삶의 전제로서 모든 국민에게 보장되어야 하는 기본권¹⁶⁾의 하나로서 헌법에 명시하고자 하는 것이다. 주거권을 이렇게 기본권으로 인정한다는 것은 모든 사람이 적절한 주거에서 생활할 권리가 있음을 인정하는 것이고, 이 권리의 인정에 따라 국가를 이를 보장할 책임이 있음을 확인하는 것이기도 하다.¹⁷⁾

3. ‘주거권’의 법적 성격

주거권은 국제적으로는 1948년 세계인권선언에서 유래하여 경제적, 사회적 및 문화적 권리에 관한 국제규약, 각종 국제조약과 유엔 결의 및 문서들을 통하여 기본적 인권으로 이해되고 있다.¹⁸⁾ 구체적으로 우리나라에서는 자유권적 측면, 사회권적 측면, 환경권적 측면에서 주거권의 성격이 논의되고 있다.¹⁹⁾

기존에 국내에서는 주거권의 개념, 주거권의 법적 근거 특히, 헌법적 근거에 대한 논의가 활발하게 진행되었다. 하지만 2015년에 제정된 「주거기본법」이 주거권의 개념을 직접 정의하면서 주거권의 개념과 법적 근거에 대한 논의는 이제 큰 의미가 없는 것처럼 보인

16) 장은혜, “주거권의 법리적 쟁점과 보장법제에 관한 연구”, 아주법학 제8권 제1호, 아주대학교 법학연구소, 2014. 5, 56쪽

17) 장은혜(2014), 앞의 논문, 51쪽

18) 장은혜, “I. 기본권의 쟁점과 전망 - 주거권”, 헌정제도연구사업, 한국법제연구원, Issue Paper 2018. 01. 05, 9~13쪽

19) 장은혜(2018), 앞의 Issue Paper, 16쪽

다. 하지만 사회권으로서의 성격을 갖는 주거권은 시대가 변함에 따라 계속적으로 그 범위가 확대되어 왔고, 따라서 주거권은 권리의 요소로 어떠한 내용을 포함하는 개념으로 정의하여야 하는가라는 논의는 계속 필요한 것으로 보인다. 왜냐하면 주거권의 개념을 어떻게 정의하느냐의 문제는 주거권의 내용을 실현하기 위하여 어떠한 주거복지 또는 주거정책이 필요한가의 문제로 연결되기 때문이다. 또한 주거권의 헌법적 근거가 무엇인가에 대한 논의도 주거권의 정의, 주거권의 법적 성격, 더 나아가 주거권의 내용과도 직접 연결되는 문제이므로, 주거권의 직접적인 근거 규정이 아직까지 도입되지 않은 현행 「헌법」에서는 의미가 있는 논의라고 생각된다.

(1) 학설의 논의

주거권의 헌법적 근거가 무엇인가에 대한 국내의 논의는, “국민의 자유와 권리는 헌법에 열거되지 아니한 이유로 경시되지 아니한다”라고 규정하고 있는 「헌법」 제37조제1항에 따라 「헌법」에 명시되지 아니한 기본권도 인정될 수 있다는 것을 전제로 한다.

학자들은 일반적으로 주거권은 자유권적 기본권·인간다운 생활을 할 권리 및 환경권을 내용으로 하는 사회권적 기본권의 성격을 모두 갖는다고 본다.²⁰⁾

자유권의 개념과 주거권의 내용적 요소를 결합하여 자유권적 기본권으로서의 주거권의 개념을 정의할 수 있는데, 자유권적 기본권으로서의 주거권이란 원하는 장소에 자유롭게 주거를 설정하고, 자유롭게 설정한 주거를 이전하고, 외부로부터 주거의 평온함을 침해받지 않을 권리를 내용으로 권리라고 정의할 수 있다. 이러한 자유권으로서의 주거권은, 「헌법」 제14조의 거주·이전의 자유²¹⁾ 또는 제16조의 주거의 자유²²⁾로부터 도출

20) 김훈·임숙녀, “저소득층의 주거복지 개선에 관한 법 정책적 검토”, 토지공법연구 제78집, 한국토지공법학회, 2017. 5, 74쪽; 문준혁, “주거권 보장에 대한 사회보장법적 검토 : 주거기본법을 중심으로”, 사회보장법연구 제5권 제2호, 사회보장법연구회, 2016. 6., 36쪽; 장은혜(2014), 앞의 논문, 63쪽; 최승원·김태영, “주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰”, 사회복지법제연구 제7권 제2호(통권 제8호), 사회복지법제학회, 2016. 11, 105쪽 등

21) 장은혜(2014), 앞의 논문, 58쪽

22) 문준혁(2016) 앞의 논문, 36쪽

되거나 양 규정 모두로부터 도출된다고 한다.²³⁾ 하지만 어떠한 견해에 의하든 주거권의 자유권적 기본권으로서의 성격을 인정하는 것에는 차이가 없다.

사회권의 개념과 주거권의 내용적 요소를 결합하여 사회권적 기본권으로서의 주거권의 개념도 정의할 수 있는데, 사회적 기본권으로서의 주거권이란 인간다운 생활을 하기 위하여 필수적인 쾌적한 주거환경을 조성해줄 것을 요구하는 권리를 말한다. 이러한 사회권으로서의 주거권은, 「헌법」 제34조제1항의 인간다운 생활을 할 권리 또는 「헌법」 제35조제1항의 쾌적한 환경에서 생활할 권리에서 도출하며, 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 주택개발정책 등을 수립하여야 한다는 국가의 의무를 규정하고 있는 「헌법」 제35조제3항²⁴⁾으로부터 그 근거를 도출하기도 한다. 여기에 더하여 「헌법」 제17조의 사생활의 비밀과 자유도 인간의 주(住)가 갖는 일정한 속성을 보호하고, 재산권보장에 관한 「헌법」 제23조는 주(住)가 법률에 의해 재산권으로 인정되는 경우 그 보장을 담당한다고 하는 견해도 있다.²⁵⁾

앞에서 이미 언급한 것처럼, 주거권의 헌법적 근거에 대한 논의는 주거권의 법적 성격, 더 나아가 주거권의 내용 및 한계와 직접 연결된다. 주거권의 헌법적 근거에 대한 논의를 주거권의 법적 성격과 연결시켜 정리를 하면, 주거권은 자유권적 기본권(「헌법」의 거주·이전의 자유, 주거의 불가침에 근거)과 사회권적 기본권(「헌법」의 인간다운 생활을 할 권리, 환경권에 근거)의 성격을 모두 갖는 헌법상 기본권이라고 볼 수 있다.²⁶⁾ 주거권이 사회적 기본권의 성격을 갖는다고 인정하게 되면 국민이 국가에 대하여 주거의 조성을 요구할 권리가 인정될 수 있는가, 주거 조성을 요구할 권리가 인정된다면 그 권리는

23) 최승원·김태영(2016), 앞의 논문, 105쪽

24) 김철수, 「헌법학개론」, 박영사, 2005, 879쪽. 허영, 「한국헌법론」, 2009, 박영사, 445쪽. 반면에 「헌법」 제35조제3항은 주거의 자유의 내용은 아니고, 국가 목표규정으로서의 성격을 지니고 있기 때문에, 이 규정에서 개인이 자신의 쾌적한 주거생활을 확보하기 위해 국가에 대하여 일정한 배려와 급부를 요구할 수 있는 권리는 도출되지 않는다는 견해도 있다(정종섭, 「헌법학원론」, 박영사, 2007, 520쪽).

25) 김희정, “적절한 주거권(적절한 주거에 관한 권리) - 강화된 합리성 심사와 최소핵심 의무를 중심으로”, 헌법학 연구 제25권, 한국헌법학회, 2019, 166쪽; 최승원·김태영(2016), 앞의 논문, 104쪽

26) 장은혜, “주거권의 법리적 쟁점과 보장법제에 관한 연구”, 아주법학 제8권 제1호, 아주대학교 법학연구소, 2014. 5., 63쪽

최소기준의 조성을 요구할 권리로 한정되는가, 아니면 더 나아가 인간답게 살기에 적합한 주거환경을 조성해줄 것을 요구할 수 있는 권리도 포함하는가의 문제로 연결된다.

현행 「헌법」하에서 주거권이 인정될 수 있는가, 인정된다면 그 구체적 근거가 무엇인가에 대한 논의를 살펴보았다. 인간에게 있어서, 안전한 주거에서 평온한 생활을 자유롭게 향유하고, 인간다운 생활을 하기에 적합한 쾌적한 주거에서 생활할 권리는, 현대 사회에서 우리나라 「헌법」이 추구하는 최고 가치인 인간의 존엄과 가치의 필수요소이다. 따라서 헌법 개정안에 주거권을 명시한 것은 바람직한 것으로 평가할 수 있다.

(2) 판례의 태도

외부의 간섭 없이 자유롭게 주거를 설정하고, 외부로부터 주거에서 안정적으로 거주할 자유를 침해받지 않는다는 의미의 자유권으로서의 주거권은 「헌법」 제14조의 거주·이전의 자유 및 제16조에 직접 근거하여 인정되는 구체적 권리에 해당한다. 따라서 공공주택나 사인으로부터 자유권으로서의 주거권을 침해받은 국민은, 자신의 주거권을 침해하는 행위를 배제해줄 것을 국가에 요구할 수 있는 권리가 인정된다.²⁷⁾

하지만 자유권으로서의 주거권은 주거를 확보할 수 있는 능력이 있다는 것을 전제로 인정되는 권리이므로, 주거를 확보할 수 있는 능력이 없는 사람들에게는 큰 의미가 없을 수도 있다.²⁸⁾ 적절한 주거를 확보할 능력이 없는 주거취약계층에게는 사회권으로서의 주거권이 더 중요한 의미가 있을 것이다. 그렇다면 우리나라의 대법원과 헌법재판소가 사회권적 기본권으로서의 주거권을 얼마나 적극적으로 보호하고 있는가를 검토할 필요가 있다.

1) 대법원

대법원은 주거권에 대한 직접적인 침해가 문제되는 사안들에서 사회권적 기본권인 환경권에 근거한 주거권의 개념을 인정하는데 지나치게 소극적인 것으로 볼 수 있다.

27) 이대열, “주거권의 법리에 대한 연구”, 서강대학교 박사학위 청구논문, 2012, 68쪽

28) 장은혜(2014), 앞의 논문, 58쪽

대법원은 고층 건물의 신축으로 경관권 및 조망권이 침해된다는 이유로 공사중지 명령을 해줄 것을 요구한 사건에서, “환경권은 명문의 법률규정이나 관계 법령의 규정 취지 및 조리에 비추어 권리의 주체, 대상, 내용, 행사 방법 등이 구체적으로 정립될 수 있어야만 인정되는 것이므로, 사법상의 권리로서의 환경권을 인정하는 명문의 규정이 없는데도 환경권에 기하여 직접 방해배제청구권을 인정할 수 없다(대법원 1997. 7. 22. 선고 96다 56153)”라고 판결하였다. 물론 이 사건에서 대법원은, “토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 경관이나 조망, 조용하고 쾌적한 종교적 환경 등이 그에게 하나의 생활이익으로서의 가치를 가지고 있다고 객관적으로 인정된다면 법적인 보호의 대상이 될 수 있는 것이라 할 것이므로, 인접 대지에 건물을 신축함으로써 그와 같은 생활이익이 침해되고 그 침해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어선다고 인정되는 경우에는 토지 등의 소유자는 소유권에 기하여 방해의 제거나 예방을 위하여 필요한 청구를 할 수 있다”라고 공사 일부분에 대한 중지를 명령하는 판결을 하였다.

이 판결을 검토해보면, 대법원은 「헌법」 제35조제1항에서 국민의 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 규정하고 있음에도, 이 규정만으로는 환경권이 구체적 권리로 성립할 수 없고, 환경권의 내용을 구체화하는 법률의 규정이 있어야만 ‘법률이 인정하는 내용의 환경권’이 성립된다고 판결하여, 「헌법」에 따른 환경권의 성립에 소극적인 태도를 보이고 있다. 또한 주거에서 “향유하는 경관이나 조망, 조용하고 쾌적한 환경”이 생활이익으로서의 가치가 인정되는 경우 법적인 보호의 대상이 될 수 있다고 판결했는데, 대법원이 말하는 “주거에서 향유하는 경관·조망·쾌적한 환경”이 바로 주거권의 내용이므로, 사안의 건물공사가 소유권뿐만 아니라 「헌법」에 따른 주거권도 침해한다고 판결하는 것이 더 타당하다고 생각된다.

대법원이 사회적 기본권인 환경권 또는 주거권의 성립에 소극적이라 하더라도 ‘주거권’의 개념 자체를 부정하는 것은 아니다. 대법원은 다른 사건에서는 ‘무주택 서민의 주거권’(대법원 2019. 4. 3. 선고 2015다250413), ‘기본권인 주거권’(대법원 2018. 6. 28. 선고 2018두35490, 35506)이라는 표현을 사용하고 있는데, 이것은 「(구)임대주택법」이라는 법

률이 인정하는 무주택 서민의 '주거권'을 의미하거나, 「헌법」 제16조(주거의 불가침)에 따른 자유권으로서의 '주거권'을 의미하는 것이므로, 사회적 기본권으로서의 주거권을 인정하는 판결로 보기는 어려울 것으로 보인다.

2) 헌법재판소

헌법재판소는 주거권과 직접 관련된 결정은 아니지만, 헌법재판소가 주거권을 포함한 사회적 기본권을 어떠한 내용의 권리로 보는가를 판단할 수 있는 결정을 하고 있다.

헌법재판소는, ① 인간다운 생활을 할 권리로부터 국민에게 구체적 권리가 인정될 수 있는가에 관해서는, “인간다운 생활을 할 권리로부터는 인간의 존엄에 상응하는 생활에 필요한 ‘최소한의 물질적인 생활’의 유지에 필요한 급부를 요구할 수 있는 구체적인 권리가 상황에 따라서는 직접 도출될 수 있다고 할 수는 있어도, 동 기본권이 직접 그 이상의 급부를 내용으로 하는 구체적인 권리를 발생케 한다고는 볼 수 없다(헌재 2003.05. 15. 2002헌마90)”고 결정하였고, ② 국민의 인간다운 생활을 위하여 정부 또는 국회가 한 조치가 「헌법」에 위반되는가를 판단하는 기준에 관해서는, “모든 국민은 인간다운 생활을 할 권리를 가지며 국가는 생활능력 없는 국민을 보호할 의무가 있다는 헌법의 규정은 …, 헌법재판에 있어서는 다른 국가기관 즉 입법부나 행정부가 국민으로 하여금 인간다운 생활을 영위하도록 하기 위하여 ‘객관적으로 필요한 최소한의 조치를 취할 의무를 다하였는지’의 여부를 기준으로 국가기관의 행위의 합헌성을 심사하여야 한다는 통제규범으로 작용하는 것이다. 그러므로 국가가 인간다운 생활을 보장하기 위한 헌법적인 의무를 다하였는지의 여부가 사법적 심사의 대상이 된 경우에는, 국가가 생계보호에 관한 입법을 전혀 하지 아니하였다는가 그 내용이 현저히 불합리하여 헌법상 용인될 수 있는 재량의 범위를 명백히 일탈한 경우에 한하여 헌법에 위반된다고 할 수 있다(헌재 1997.05.29. 94헌마33).”라고 결정하였다.

이러한 「헌법」 제34조제1항의 인간다운 생활을 할 권리에 관한 헌법재판소의 해석을 주거권과 연결해보면, 국민은 「헌법」 제34조제1항의 인간다운 생활을 할 권리를 근거로

국가에 대하여 최소한의 주거 공간을 확보해줄 것을 요구할 수 있는 권리를 가질 수 있다. 하지만 정부나 국회가 국민을 위하여 특정한 주거정책을 법령을 통하여 시행한 경우, 그 주거정책을 규정한 법령은 주거권의 실현을 위하여 정부나 국회가 할 수 있는 최소한의 조치를 하지 않은 것으로 인정될 때에만 위헌으로 판단될 수 있다.

사회적 기본권에 관련한 헌법재판소의 다른 결정을 보면, 헌법재판소는 “헌법 제34조 제2항²⁹⁾, 제6항³⁰⁾을 보더라도 이들 규정은 단지 사회보장·사회복지의 증진 등과 같은 국가활동의 목표를 제시하거나 이를 위한 객관적 의무만을 국가에 부과하고 있을 뿐, 개인에게 국가에 대하여 사회보장·사회복지 또는 재해 예방 등과 관련한 적극적 급부의 청구권을 부여하고 있다거나 그것에 관한 입법적 위임을 하고 있다고 보기 어렵다(헌재 2003. 7. 24. 2002헌바51).”고 결정하였다.

이러한 헌법재판소의 결정을 주거권과 연결하면, 「헌법」 제35조제3항에서는 “국가는 주택개발정책등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다.”라고 규정하고 있는데, 해당 조항은 국가에게 국민의 쾌적한 주거생활을 위하여 필요한 주택정책을 개발해야 할 의무를 부여하고 있을 뿐, 이 조항으로부터 국민이 국가에 대하여 쾌적한 주거생활을 위하여 필요한 급부를 요구할 수 있는 권리가 인정될 수 없다. 즉 「헌법」 제35조제3항 에서 국민이 국가에 대하여 쾌적한 주거환경을 조성해줄 것을 요구할 수 있는 ‘사회적 기본권으로서의 주거권’은 도출될 수 없게 된다.

정부 또는 국회가 주거권 실현을 위하여 추진하는 주택정책이 「헌법」에 위반되는가를 헌법재판소는 어떠한 기준으로 판단하는지를 예상할 수 있는 다른 결정도 있다. 헌법재판소는 정부 또는 국회가 어떠한 사회복지정책을 채택할 것인가에 대한 광범위한 형성의 자유가 있음을 인정하고 있다. 즉 “인간다운 생활이란 그 자체가 추상적이고 상대적인 개념으로서 그 나라의 문화의 발달, 역사적·사회적·경제적 여건에 따라 어느 정도는 달라질 수 있는 것이고, ‘최소한도의 조치’ 역시 국민의 사회의식의 변화, 사회·경제적

29) 헌법 제34조 ② 국가는 사회보장·사회복지의 증진에 노력할 의무를 진다.

30) 헌법 제34조 ⑥ 국가는 재해를 예방하고 그 위험으로부터 국민을 보호하기 위하여 노력하여야 한다.

상황의 변화에 따라 가변적인 것이므로, 국가가 인간다운 생활을 보장하기 위한 생계급여의 수준을 구체적으로 결정함에 있어서는 국민 전체의 소득수준과 생활수준, 국가의 재정규모와 정책, 국민 각 계층의 상충하는 갖가지 이해관계 등 복잡 다양한 요소를 함께 고려해야 하므로, 생활이 어려운 장애인의 최저생활보장의 구체적 수준을 결정하는 것은 입법부 또는 입법에 의하여 다시 위임을 받은 행정부 등 해당기관의 광범위한 재량에 맡겨져 있다고 보아야 한다(헌재 2004. 10. 28. 2002헌마328).”고 결정하였다.

이러한 헌법재판소의 결정을 주거권과 연결시켜 보면, 정부 또는 국회가 선택한 특정한 주거정책이 국민의 “최소한의 주거수준”의 보장을 넘는 수준의 정책이라면, 주거복지를 실현하기 위한 정책의 선택에 있어서 정부 또는 국회에 광범위한 형성의 자유가 인정되므로 원칙적으로 위헌인 정책으로 판단될 수 없다. 또한 정부 또는 국회가 정책적으로 선택한 ‘최소한의 주거수준’이 현실적으로 주거권을 실현하기에 부족한 수준인 경우라도 무조건 위헌이라고 판단할 수 없게 된다. 헌법재판의 결정에 따르면, 구체적인 급여의 수준을 결정함에 있어서는 국민 전체의 소득수준, 국가의 재정규모, 즉 그 나라의 경제적 여건에 많은 영향을 받을 수밖에 없고, 또한 국가가 추진하는 주거복지 정책은 국가의 다른 복지정책의 추진과도 서로 조화가 필요하기 때문이다.

한편 주거권의 내용과 관련된 직접적인 결정도 있다. 주택을 소유하지 못한 국민이 국가가 모든 국민에게 1가구 1주택의 보편적 주거권을 보장하지 않은 것은 위헌이라고 헌법소원을 청구한 사건이 있었는데, 헌법재판소는 “저소득층 국민에 대한 주거권 보장을 넘어서, 청구인이 주장하는 바와 같은 내용의 ‘보편적 주거권’을 보장할 국가의 작위의무는 헌법에 명문으로 규정되어 있지 않으며, 헌법해석상 위와 같은 작위의무가 바로 도출된다고 볼 수도 없다(헌재 2013. 11. 19. 2013헌마754).”라고 결정하였다.

헌법재판소의 주거권을 포함한 사회적 기본권에 대한 해석을 보면 국민의 사회적 기본권을 보호하는데 헌법재판소가 소극적이라는 비판을 받을 수 있다. 특히 헌법재판소는 사회권과 관련한 판단에서 국가가 관련 입법을 하지 않았거나 그 입법에 명백한 잘못이 있지 않는 한 관련 의무를 소홀히 하지 않았다고 보고 있기 때문에, 법률의 사각지대에

있는 주거 취약자가 헌법재판소에 주거권에 대한 보장을 호소한다 하더라도 이 청구는 배척될 가능성이 매우 높다.³¹⁾

4. ‘주거권’에 관한 국제적 논의

(1) 국제적 논의의 검토 필요성

국제사회에서는 주거권을 ‘인간의 기본적 인권’이라 인식하고 이를 법적 권리로 구체화하기 위한 노력을 지속적으로 기울여왔다. 주거권과 관련한 국제적인 논의 상황을 검토할 필요가 있는 이유는, 국내에서 국민을 위한 주거복지 정책을 수립하는데 있어서 국제사회에서 요구하는 수준의 주거 정책을 수립할 필요가 있기 때문이다.³²⁾ 유엔, OECD 등에서는 각 국가의 주거권 보장 수준을 평가하고, 정책 및 거버넌스 수준 등에 대한 지속적인 보고서를 발표하고 있다.

(2) 주거권 관련 국제 논의의 개요

국제사회에서 최초로 주거권을 인권으로 인식하고, 모든 인간이 갖는 적절한 생활수준을 향유할 권리의 하나로 주거권을 선언한 것은 1948년 유엔의 세계인권선언(The Universal Declaration of Human Rights) 제21조제1항으로, 세계인권선언 제25조제1항에서는 “모든 사람은 식량, 의복, 주거, 의료, 필수적인 사회서비스를 포함하여 자신과 가족의 건강과 안녕에 적합한 생활수준을 누릴 권리를 갖는다”고 선언하였다.³³⁾ 세계인권선언이 유엔 회원국에 대한 강제력 효력이 있는가에 대한 논의가 있긴 하지만, 이 규정은 주거권과 관련한 대부분의 국제규범이 그 기본 준거로 삼는다는 점에서 의미 있는 규정이다.³⁴⁾

31) 김희정, “적절한 주거권(적절한 주거에 관한 권리) - 강화된 합리성 심사와 최소핵심 의무를 중심으로”, 헌법학연구 제25권, 한국헌법학회, 2019, 186쪽

32) 김용창, “국제인권법 및 인권규범의 주거권 규정에 대한 연구”, 한국지역지리학회지 제19권 제3호, 한국지역지리학회, 2013, 514쪽

33) 김용창, “국제인권법 및 인권규범의 주거권 규정에 대한 연구”, 한국지역지리학회지 제19권 제3호, 한국지역지리학회, 2013, 519쪽

34) 김용창(2013), 앞의 논문, 519쪽

세계인권선언 이후 주거권이 모든 국가에 대하여 강제력 있는 규범으로 기능할 수 있게 한 국제규범은 1966년 유엔총회에서 채택한 「시민적·정치적 권리에 관한 국제규약(일명 'B규약' 또는 '자유권 규약')과 「경제·사회·문화적 권리에 관한 국제규약(일명 'A규약' 또는 '사회권 규약')이다.³⁵⁾

'자유권 규약'에서는 주거권을 직접적인 대상으로 규정한 것은 아니지만 제12조와 제17조에서 거주 이동의 자유, 거주에 대한 불간섭의 권리를 규정하여 거주권을 자유권의 차원에서 보장하고 있다.³⁶⁾ 반면에 '사회권 규약'에서는 주거권을 보다 구체적으로 규정하고 있다. 즉 '사회권 규약' 제11조는 “본 규약에 가입한 국가는 모든 사람이 적당한 식량, 의복 및 주택을 포함하여 자기 자신과 가정을 위한 적당한 생활수준을 누릴 권리와 생활조건을 지속적으로 개선할 권리를 가지는 것을 인정한다.³⁷⁾ 가입국은 그러한 취지에서 자유로운 동의에 입각한 국제적 협력의 본질적인 중요성을 인식하고, 그 권리의 실현을 확보하기 위한 적당한 조치를 취해야 한다”라고 규정하여, 주거권의 완전한 실현을 위한 조치들을 각국 정부가 취하도록 강제하고 있다.³⁸⁾

세계인권선언을 조약의 형태로 실현시키기 위해 '자유권 규약'과 '사회권 규약'이 성립되었는데, 국제사회에서 당사국들의 규약 이행을 확보하는데 있어서 양 규약은 많은 차이가 있었다. '자유권 규약'은 규약에 따라 인권 전문가로 구성된 '인권위원회'(Human Rights Committee, 자유권규약위원회)를 감독기구로 설립하도록 하였고, '인권위원회'는 정기적으로 당사국으로부터 규약 이행상황을 보고 받고 이를 검토할 수 있었다.³⁹⁾ 뿐만 아니라 실질적인 감독 장치로서, 규약에 따른 권리를 침해받은 개인이 위원회에 직접 권리구제를 청원할 수 있도록 하는 개인청원제도를 규정하고 당사국이 이를 수용하는 내용의 선택의정서를 만들어 개인청원제도의 운용을 시작하였다.⁴⁰⁾ 반면 '사회권 규약'은 당

35) 김태영, “주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰”, 이화여자대학교 박사학위 청구논문, 2016, 37쪽

36) 김태영(2016), 앞의 학위 논문, 38쪽

37) 김태영(2016), 앞의 학위 논문, 38쪽

38) 김태영(2016), 앞의 학위 논문, 38쪽

39) 박찬운, “사회권규약선택의정서의 내용과 의미에 관한 소고”, 인권과 정의 제392호, 대한변호사협회, 2009, 127쪽

40) 박찬운(2009), 앞의 논문, 127쪽

사국의 규약이행을 확보하기 위하여 인권전문가로 구성된 감독기관을 설치할 수 있도록 하는 근거 규정이 없었고, 그 결과 정치적 기관인 경제사회이사회가 당사국의 규약이행상황을 정기적으로 검토하는 것으로 대체하였으나 그 한계는 분명하였다.⁴¹⁾ 하지만 유엔은 1985년 경제사회이사회의 의결로 ‘경제적·사회적 및 문화적 권리에 관한 위원회’(Committee on Economic, Social and Cultural Rights, ‘사회권규약위원회’)를 설립하여 규약이행에 대한 당사국의 정기보고에 관한 검토를 진행하고 있다.⁴²⁾ ‘사회권규약위원회’는 이러한 정기보고 및 검토 절차를 통하여 당사국이 규약에 따른 주거권을 침해하고 있는가를 감독할 수 있게 되었다.

이후에 주거권 보호를 위한 국제사회의 성과로 주목할 만한 것은 ‘사회권규약위원회’가 1991년에 제정한 ‘일반논평 제4호’에서 주거권의 총체적 개념과 기준을 구체화하였고, 그 후에 제정한 ‘일반논평 제5호’(1994년)에서는 장애인 주거차별 금지, ‘일반논평 제6호’(1995년)에서는 노인주거, ‘일반논평 제7호’(1997년)에서는 강제퇴거, ‘일반논평 제14호’(2000) 건강과 주거에 관한 내용을 담고 있다.⁴³⁾ 특히 ‘사회권규약위원회’의 ‘일반논평 제4호’는 ‘사회권 규약’ 제11조제1항의 “적절한 주거에 대한 권리”(the right to the adequate housing)의 구체적인 기준을 제시한 가장 권위 있는 유권해석으로 인정되고 있으며,⁴⁴⁾ 따라서 일반논평 제4호는 당사국이 추진하는 주거정책이 국제법에 따른 주거권을 실현하기에 적합한 정책에 해당하는가를 판단하는 기준이 된다. ‘사회권규약위원회’가 일반논평 제4호에서 제시하고 있는 주거권의 내용은 다음의 표와 같이 정리할 수 있다.

41) 박찬운(2009), 앞의 논문, 127쪽

42) 박찬운(2009), 앞의 논문, 127쪽

43) 김용창, “국제인권법 및 인권규범의 주거권 규정에 대한 연구”, 한국지역지리학회지 제19권 제3호, 한국지역지리학회, 2013, 519쪽

44) 김용창(2013), 앞의 논문, 523쪽

[주거권의 내용]⁴⁵⁾

내 용	내용 구성
자유권	<ul style="list-style-type: none"> ○ 강제퇴거, 주거의 임의적 파괴와 철거로부터의 보호 ○ 주거, 사생활 및 가족에 대해 임의적인 간섭을 받지 않을 권리 ○ 거주자의 선택과 이동의 자유에 대한 권리
수혜권	<ul style="list-style-type: none"> ○ 점유의 안전성 ○ 주택, 토지 및 재산반환(또는 보상) ○ 적절한 주거에 대한 동등하고 비차별적인 접근 ○ 국가 및 지역사회 차원의 주거관련 의사결정에 대한 참여
주거환경의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 거주에 적합한 최소한의 주거환경 요건 ○ 점유안정성, 서비스 및 편의시설의 이용가능성, 비용의 적절성, 물리적 거주적 합성, 접근의 편리성, 주거입지의 적합성, 문화적 충실성

최근 주거권에 한정된 문제는 아니지만, 국제사회에서 주거권을 포함한 사회권과 관련하여 획기적인 변화가 있었다. 즉, 2008년 12월 10일 세계인권선언 60주년을 맞이하여 유엔총회는 「경제적·사회적·문화적 권리에 관한 국제규약 선택의정서」(사회권 규약 선택의정서)를 채택하였다.⁴⁶⁾ 사회권 규약 선택의정서의 핵심은 당사국의 사회권규약 이행상황을 조약감독기구가 ‘심판한다’(adjudicate)는 것이다.⁴⁷⁾ 그리고 사회권 규약 이행을 감독하는 방법으로 개인청원과 조사절차, 국가간 진정제도를 도입하고 있다.⁴⁸⁾ 이러한 사회권규약 선택의정서가 2013년 5월 5일에 발효됨에 따라 우리나라에서도 주거권과 관련한 구제절차 도입의 필요성, 의정서 비준문제 등 주거권 관련 쟁점이 새로운 국면에 접어들었다.⁴⁹⁾

45) 김용창(2013), 앞의 논문, 525쪽

46) 박찬운, “사회권규약선택의정서의 내용과 의미에 관한 소고”, 인권과 정의 제392호, 대한변호사협회, 2009, 126쪽

47) 박찬운(2009), 앞의 논문, 128쪽

48) 박찬운(2009), 앞의 논문, 129쪽

49) 김용창(2013), 앞의 논문, 515쪽

(3) 주거권 관련 국제 논의의 의미

인권(human right)이란 인간의 존엄성을 지키기 위해서 인간이기 때문에 인정되는 권리를 말한다.⁵⁰⁾ 국제사회에서 주거권 또는 적절한 주거의 권리에 관한 논의의 역사는, 주거권을 인권으로 인식하고, 인권으로서의 주거권을 실현하기 위하여 주거권의 내용을 규범화시키기 위한 노력의 역사라고 규정할 수 있다.⁵¹⁾

우리나라에서 수립하는 주택정책이 국제사회에서 요구하는 수준의 주거권을 실현하는 것으로 평가받기 위해서는, 인권으로서의 주거권은 어떠한 내용을 포함하고 있어야 하는가에 대한 충분한 논의가 필요할 것으로 보인다.

이와 관련하여 최근 유엔 주거권 특별보고관이 한국의 주거권 실태를 조사하기 위하여 2019년 5월 14일부터 23일까지 한국을 공식 방문하고, 최종 권고안을 발표하였는데, 이때 한국의 도시 재개발 및 재건축 과정에서 일어나는 강제퇴거 문제를 지적한 바 있다.⁵²⁾ 그 외에도 중위소득 50% 이하 계층에 대한 주거 급여 보장, 청년, 장애인, 이주민, 성소수자 계층의 주거권 보장을 언급하였다.⁵³⁾

5. ‘주거권’의 내용

『주거기본법』의 주거권 정의 규정에 따르면, 먼저 주거권은 “물리적 위협으로부터 벗어날 권리”를 내용으로 한다. 즉, 주거권은 1차적으로는 피난처로서 비·바람 등의 자연, 동물이나 타인의 공격으로부터 보호받을 권리이다.⁵⁴⁾ ‘사회권규약위원회’의 ‘일반논평

50) 박찬운, 『인권법』, 한울 아카데미, 2015, 34쪽

51) 김용창(2013), 앞의 논문, 514쪽

52) 이대희, “유엔 주거권 특별보고관 최종권고안 - 한국 주거권 실태 유엔 인권 수준에 크게 미달”, 프레시안, 2019.03.12. 기사

53) 이대희(2019), 앞의 기사

54) 김희정, “적절한 주거권(적절한 주거에 관한 권리) - 강화된 합리성 심사와 최소핵심사무를 중심으로”, 헌법학 연구 제25권, 한국헌법학회, 2019, 171쪽

제4호'도 적절한 주거에 대한 권리의 기준으로 “물리적 거주적합성”을 제시하고 있다.⁵⁵⁾

「주거기본법」에 따르면 주거권은 “사회적 위험으로부터 벗어날 권리”를 말한다. 이는 사람이 사회생활을 하면서 받게 되는 위험으로부터 벗어날 권리를 말하는데, 주거생활과 관련해서 받게 되는 사회적 위험으로는 상·하수도 서비스, 전기·서비스의 중단, 개발로 인한 주거에서의 강제퇴거, 금전적 이유로 인한 강제퇴거 등⁵⁶⁾이 있고, 주거권은 이러한 사회적 위험으로부터 보호받을 권리를 내용으로 하는 권리이다.

‘사회권규약위원회’의 ‘일반논평 제4호’는 ‘점유의 법적 안정성, 서비스·물·시설·하부구조에 대한 이용가능성, 주거비용의 적절성’을 적절한 주거에 대한 권리의 기준으로 제시하고 있는데,⁵⁷⁾ 이는 적절한 주거에 대한 권리가 사회적 위험으로부터 보호받을 권리를 내용으로 한다는 것을 선언한 것으로 볼 수 있다.

「주거기본법」에 따르면 주거권은 “쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”를 내용으로 한다. 이러한 주거권의 내용은, 주거권이 오직 인간의 생명유지와 관련된 본능적 욕구를 충족하기 위한 권리가 아니라 스스로의 결정 하에 재산의 사적 생활을 영위하고, 가족 및 사회와 관계하며, 자기발전을 도모할 수 있는 권리라는 것을 의미한다.⁵⁸⁾ 결국 주거권이 “쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”라는 것은 주거권의 사회적 기본권으로서의 성격을 강조하는 것으로서, 주거권은 인간존엄과 사회적 상호작용의 관계를 유지하며 행복하고 의미 있는 자기 실현의 삶을 살아가기 위한 장소로서의 조건을 향유할 권리도 포함하는 권리라는 의미이다.⁵⁹⁾

55) The Committee on Economic, Social and Cultural Rights, General Comment No. 4 on the right to adequate housing (‘일반논평 제4호’라 함), E/1992/23. (장은혜, “주거권의 법적 쟁점과 보장법제에 관한 연구”, 아주법학 제8권 제1호, 아주대학교 법학연구소, 2014. 5., 64쪽 재인용)

56) 강제퇴거 등에 관한 자세한 내용은 장은혜(2014), 앞의 논문, 65-66쪽 참조

57) 장은혜(2014), 앞의 논문, 64쪽

58) 김희정(2019), 앞의 논문, 171~172쪽

59) 김희정(2019), 앞의 논문, 172쪽

‘사회권규약위원회’의 ‘일반논평 제4호’가 적절한 주거에 대한 권리의 기준으로 ‘주거비용의 적정성, 접근의 편리성, 주거입지의 적합성, 주택의 문화적 적합성’을 제시한 것은, 주거권은 “쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”도 그 내용으로 한다고 선언한 것이라고 볼 수 있다.⁶⁰⁾

제2절 ‘주거복지’의 개념 및 사회통합과의 관계

1. ‘주거복지’의 개념

(1) ‘사회복지’와의 관계

우리나라 현행법에서 ‘사회복지’의 개념을 직접적으로 정의하는 규정은 존재하지 않는다. ‘복지’가 건강, 윤택한 생활, 안락한 환경들이 어우러져 행복을 누릴 수 있는 상태를 의미하기는 하지만 사람마다의 기준이 다른 다의적 의미를 내포하고 있는 언어로서 법률적으로 정의하기 어려운 측면이 있기 때문⁶¹⁾인 것으로 판단된다.

이론적으로도 ‘사회복지’의 개념이 명쾌하게 통일되어 있지 않다. 따라서 ‘사회복지’의 개념을 한마디로 정의하는 것은 어렵지만, ‘사회복지’란 가족체계와 시장체계의 붕괴로 보편화된 사회문제를 해결하고 충족되지 않은 개인의 욕구를 사회적으로 충족시켜 주는 제도라고 정의할 수 있다.⁶²⁾

한편, ‘사회보장(사회복지)’에 관한 기본법인 「사회보장기본법」에서는 ‘사회복지’ 또는 ‘복지’에 관한 정의 규정을 두고 있지 않고, ‘사회보장’과 ‘사회서비스’에 관한 정의를 두고 있는데, 이 정의에 따르면 주거복지도 사회보장 중 사회서비스에 속하는 것으로 볼 수 있다.

60) 김희정(2019), 앞의 논문, 172쪽

61) 농림축산식품부해양수산위원회(전문위원 최진호), 「산림복지단지 조성 및 지원에 관한 특별법안(황영철 의원 대표발의)」 검토보고서, 2014. 4. 17쪽

62) 윤찬영, 「사회복지법제론」, 나남, 2010, 93쪽(김태영, “주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰”, 이화여자 대학교 박사학위 청구논문, 2016, 32쪽, 재인용)

[「사회보장기본법」에서의 정의]⁶³⁾

법 명	정 의
사회보장기본법 제3조제1호	“사회보장”이란 출산, 양육, 실업, 노령, 장애, 질병, 빈곤 및 사망 등의 사회적 위험으로부터 모든 국민을 보호하고 국민 삶의 질을 향상시키는 데 필요한 소득·서비스를 보장하는 사회보험, 공공부조, 사회서비스 를 말한다.
사회보장기본법 제3조제4호	“ 사회서비스 ”란 국가·지방자치단체 및 민간부문의 도움이 필요한 모든 국민에게 복지, 보건의료, 교육, 고용, 주거, 문화, 환경 등의 분야에서 인간다운 생활을 보장하고 상담, 재활, 돌봄, 정보의 제공, 관련 시설의 이용, 역량 개발, 사회참여 지원 등을 통하여 국민의 삶의 질이 향상되도록 지원하는 제도를 말한다.

(2) ‘주거복지’의 개념

주거에 관한 사회복지로서의 ‘주거복지(Housing Welfare)’라는 용어는 사회복지 영역에서 활성화된 용어는 아니라고 한다. 주거복지라는 용어는 주로 공공의 주택정책 영역에서 기존의 시장 중심적 주택정책 외에 저소득층 대상의 잔여적 프로그램을 지칭하기 위해서 사용되거나, 주거 취약계층의 문제에 오랫동안 실천 활동을 해온 민간주거운동 영역에서 사용되었다고 한다.⁶⁴⁾ 하지만 주거에 관한 사회복지가 공공부문이 제공하는 사회복지 서비스의 중요 내용으로 자리매김하게 되자 주거복지의 개념에 대한 논의가 활발하게 이루어졌다.⁶⁵⁾

학자들이 주장하는 주거복지의 개념을 검토해 보면, ‘주거복지’란 국가를 위시한 공공부문이 사회복지 차원에서 모든 사회구성원이 누릴 최소한의 주거수준을 보장하는 것이라는 견해⁶⁶⁾, 수혜자 가구의 주거권을 보장하기 위하여 정책 인프라를 통하여 자신들의

63) 법제처, 국가법령정보센터에서 「사회보장기본법」의 정의 규정을 정리한 것임.

64) 홍인옥·남기철·남원석·서종균·김혜승·김수현, 「주거복지의 새로운 패러다임」, 사회평론, 2011, 102쪽, 104쪽(김태영(2016), 앞의 학위 논문, 34쪽, 재인용)

65) 박인숙, “주거복지와 사회복지”, 한국주거학회지 제2권 제1호, 한국주거학회, 2007, 7쪽

66) 김훈·임숙녀, “저소득층의 주거복지 개선에 관한 법 정책적 검토”, 토지공법연구 제78집, 한국토지공법학회, 2017. 5, 72쪽

기본적인 주거욕구를 충족시킬 수 있도록 주거복지 서비스를 제공하는 체계적인 조직과 그 서비스 활동의 총체라는 견해⁶⁷⁾, 개별가구가 기존의 시장이나 주거관련 제도를 통하여 자신의 기본적인 욕구를 충족시키는데 어려움을 겪거나 어려움이 예상될 때, 그 욕구를 충족시킬 수 있도록 도움을 주는 제공하는 조직화된 활동의 총체라는 견해⁶⁸⁾ 등 많은 견해가 주장되고 있다.⁶⁹⁾

한편, 실정법상 ‘주거복지’에 대해서 별도 개념 정의를 두고 있지는 않다. ‘에너지복지’, ‘동물복지’와 같이 법령상 ‘복지’라는 용어가 활발하게 사용되고 있지만, 개별 복지 개념을 실정법상 정의하고 있는 경우는 「청소년 기본법」 상의 청소년 복지, 「아동복지법」 상의 아동복지, 「산림복지 진흥에 관한 법률」 상의 ‘산림복지’ 정도가 전부이며, 의료복지, 여가복지, 교육복지, 문화예술복지, 관광복지, 근로복지 등의 용어가 별도 개념 정의 없이 광범위하게 법률에서 사용되고 있다.

한편 국토교통부에서 운영하는 ‘마이홈포털’⁷⁰⁾에서는 ‘주거복지’란 “쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”의 실현을 목표로, 국민 모두가 “부담 가능한 비용으로”, “일정 수준 이상의 주거환경”을 누릴 수 있도록 제공하는 지원”이라고 정의하고 있다.

주거복지의 개념을 정의하는 여러 가지 견해를 검토해 보면, 주거복지는 인간의 주거권 실현을 목표로 한다는 점, 주거권 실현을 적절한 수단을 제공하는 점에서 공통점을 갖는다.

67) 박인숙(2007), 앞의 논문, 5쪽

68) 최승원·김태영, “주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰”, 사회복지법제연구 제7권 제2호(통권 제8호), 사회복지법제학회, 2016. 11, 108쪽

69) 주거권과 주거복지의 개념 논의들을 보면, 규범적 의미의 주거권의 의미와 주거복지의 구체적 내용으로서의 정책 제안이 혼재되는 경우가 많이 발견된다. 즉, 권리로서의 주거권이 본질적으로 가져야 할 내용에 대한 부분을 대개 주거복지의 관점에서 서술하고 있다.

70) 국토교통부, 마이홈 포털(<https://www.myhome.go.kr>)에서는 주거급여, 임대주택, 주택금융에 관한 상세한 정보를 제공한다(방문일자, 2019. 10. 5)

2. 주거복지와 사회통합

‘주택’의 공급을 중심으로 진행되던 ‘주택 정책’이 ‘주거권’이라는 ‘주거복지 정책’으로 전환되면서 주거복지 정책의 방향은 주거권의 개념 및 내용을 중심으로 권리로서의 ‘주거권’ 보장을 개별 입법을 통해서 어떻게 실현하고 보장하는지가 중심이 되었다.

최근 우리나라와 국제사회를 중심으로 ‘주거복지’ 정책의 기능 및 효과와 관련하여 주목되는 개념이 ‘사회통합’이다. 고령자, 저소득층, 가난한 신혼부부, 가난한 청년 등 경제적 약자 등의 주거불안의 문제가 사회통합에 영향을 미치는 중요한 사항이라는 점에 주목하고, 사회통합에의 기여 여부가 주거복지 정책을 수립하고, 효과를 분석함에 있어 중요한 요소로 주목받고 있다.

세계화 현상, 시장과 경제 성장, 상호 작용의 확대, 다원주의의 확산 등은 우리가 수용하지 않으면 안 되는 긍정적 현상들인데 비해, 그에 대한 반작용으로 빈부 격차, 문화 충돌, 환경 파괴, 사회적 가치의 충돌 등과 같은 부정적 결과를 가져와 사회적 갈등과 대립을 심화하고 있다. 이에 우리 사회는 정책적 노력으로 이러한 문제를 해결하고자 하고 있으며, 그것이 사회 통합이며, 우리 정부가 추구하는 사회적 가치 모델인 것이다.

구체적으로 검토해보면 저소득층의 확대나 빈부 격차가 주거문제로 연결되면, 저소득층의 생활의 근간이 흔들리게 되고, 그 결과 사회적 갈등이 생기고 이는 경제적 비용의 손실로 이어진다는 것이다.⁷¹⁾ 현재 저소득층의 주거문제는 결혼에 대한 회피 그 결과로 발생하는 저조한 출산율 등 현재 우리나라가 겪고 있는 사회 문제의 직접적인 원인으로 지적되고 있다. 또한 장애인, 고령층의 생활 특수성에 맞는 주거의 제공이 이루어지지 않게 되면 장애인, 고령층은 더 강한 소외감을 느끼게 되고 그 결과 하나의 연대라는 사회통합을 저해시키는 원인이 된다. 또한 부유층과 저소득층의 주거 공간의 분리 문제도 중요한 사회문제가 되고 있다.

71) 김훈·임숙녀, “저소득층의 주거복지 개선에 관한 법 정책적 검토”, 토지공법연구 제78집, 한국토지공법학회, 2017. 5, 72쪽

따라서 주거복지 정책의 방향을 수립하고, 복지 수단들을 도입함에 있어서는 주거문제로 인한 사회의 갈등 발생, 사회의 통합 저해라는 문제를 해결하기 위하여, 사회를 하나로 통합하는 매개체 역할을 하기에 충분한 모든 수단을 종합하고 조정하는 방향이 되어야 할 것이다.

제3장

주거복지 정책 및 입법 추진 동향 분석

제1절 주거복지 정책 추진 현황

제2절 주거복지 입법 추진 동향

제3절 평 가

제3장

주거복지 정책 및 입법 추진 동향 분석

최근 정부는 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵(관계부처 합동, 2017. 11. 29)’을 시작으로 하여, ‘신혼부부·청년 주거지원방안(2018.7.)’, ‘취약계층·고령자 주거지원 방안(2018.10.)’, ‘2019 사회주택 공급계획(2019.2.)’을 발표하였으며, 『주거기본법』에 따른 법정 계획인 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획(2018.6.28.), 2018, 2019년 주거종합계획(2018.6.28., 2019. 4. 24)을 발표하는 등 주거복지 강화를 위한 다양한 정책 계획을 발표하고 있다.

이러한 정책의 배경에는 무주택 서민의 낮은 주거 안정성,⁷²⁾ 여전히 많이 존재하고 있는 주거취약 계층,⁷³⁾ 수요자 요구에 대응하는 맞춤형 지원 미흡⁷⁴⁾, 주거정책의 공공성 약화와 주거복지정책의 전달 미흡⁷⁵⁾ 등에 근거한다.⁷⁶⁾

72) 주택 재고 증가(2008년 1,673호에서 2017년 2,031만호로 358만호 증가)에도 불구하고 연소득 대비 주택가격(PIR)은 2017년 전국 5.6배이며, 저소득층(소득 1~4분위)은 8.3배 이다. 또한 월세비중의 확대 등으로 저소득층의 월소득 대비 임대료 비율(RIR)은 22.2% 수준으로 높은 임대료 부담을 지고 있으며, 자가 가구에 비해 임차가구 평균 거주기간이 3.4년으로 낮은 거주 안정성을 가지고 있다(김혜승 외, “주거복지정책의 성과와 과제”, 한국법제연구원 워크숍 발표 자료, 2019. 8. 27. 4쪽)

73) 주거수준의 전반적 향상에도 여전히 114만 가구(2017년 기준)가 최저주거기준에 미달되고 있으며, 주택 이외의 거처인 고시원, 일터의 일부 공간과 다중이용업소, 숙박업소의 객실, 판잣집·비닐하우스 등 거주하는 등 최저주거기준에 미달하는 거처의 거주 비율이 5% 내외이다(김혜승 외(2019), 앞의 발표 자료, 5쪽).

74) 생애주기별 주거지원 비율은 고령가구 34.5%, 기타 저소득층 28.9%, 신혼부부 26.4%, 청년 미혼 6.1%인데, 청년 미혼가구의 경우 전반적으로 주거 안정 및 주거 상황을 위한 주거 지원이 부족하며, 신혼부부는 공공 임대주택 및 전세자금 대출의 비중은 상대적으로 높지만 육아 등 특화 서비스 지원이 미흡하며, 고령가구는 공공임대 주택과 주거 급여의 비중이 높지만, 돌봄 등 복지서비스와 연계된 주택이 부족하며, 기타 저소득층은 공공임대주택과 주거 급여의 비중이 높지만 거주 환경이 취약하고, 수요가 많은 문제가 있다(김혜승 외(2019), 앞의 발표 자료, 6쪽).

75) 2017년 기준으로 임차가구는 820만 가구, 장기공공임대 재고율은 6.7%(OECD 평균 8%)로 여전히 OECD 및 주요 선진국에 비해 낮은 실정이며, 분할전환형 임대주택과 민간 역량 활용을 위한 기업형 임대주택은 공공성 측면에 한계를 보이고 있으며, 주거 관련 전문성을 갖춘 현장 조직 및 인력의 부족, 다양한 주체와의 협력 미흡으로 주거복지 프로그램이 효율적으로 전달되지 못하는 문제점을 가지고 있다(김혜승 외(2019), 앞의 발표 자료, 7쪽).

76) 김혜승 외(2019), 앞의 발표 자료, 4~7쪽에서 제기된 문제임.

이하에서는 이러한 정부의 주거복지 정책 동향을 소개하는 한편, 이러한 정책들은 법령 개정을 통한 입법적 조치들을 필수적으로 수반하는 내용들로 이러한 정책들을 추진하기 위해 진행되고 있는 입법 추진 동향을 검토하고자 한다.

제1절 주거복지 정책 추진 현황

정부에서 추진·발표하고 있는 주거복지 정책은 공공임대주택 정책, 주거급여로 대표되는 주거비 지원 정책으로 크게 구분할 수 있다. 최근의 정책은 이러한 정책들을 수요자 별로 구분하여 맞춤형 정책을 추진하는데 주력하고 있다.

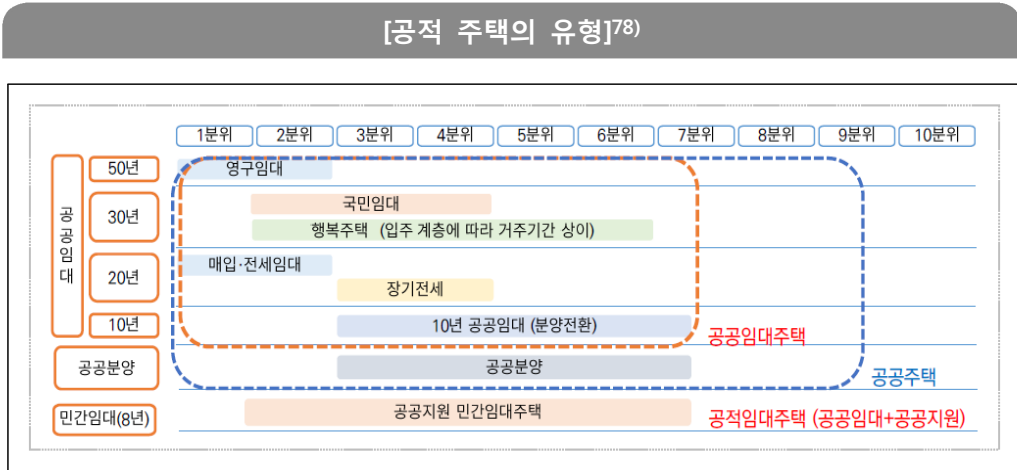
1. 공적 임대주택

「공공주택 특별법」에 따르면, 공공주택이란 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자⁷⁷⁾가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설(공공건설임대주택), 매입 또는 임차(공공매입임대주택)하여 공급하는 공공임대주택과 국민주택규모 이하의 공공분양 주택을 말한다(법 제2조제1호). 이에 따라 공공임대주택은 임대 또는 임대한 후 분양 전환을 목적으로 공급하는 주택으로, 건설을 통해 임대하는 방식인 공공건설임대주택과 주택을 매매 등으로 취득하여 공급하는

77) 「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
 2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
 3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
 4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
 5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
 6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사
- ② 국토교통부장관은 제1항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 공공주택사업자로 지정할 수 있다.

방식인 공공매입임대주택으로 구분된다(법 제2조1의2, 1의3). 한편, 공공주택사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 공급하는 공공지원민간임대주택도 공적 임대주택에 포함될 수 있다.



특히 공적 임대주택 중 공공 임대주택 정책은 우리나라 주거복지 정책의 근간을 이루는 정책으로서 무주택 저소득층을 위한 안정적 임대주택 공급기반 마련에 크게 기여한 것으로 평가된다.⁷⁹⁾ 이러한 공공 임대주택 정책은 시대가 변함에 따라 공공임대주택의 공급방식이 건설을 통한 공급방식에서 다가구매입임대, 전세임대 방식으로 다양화 되었다.⁸⁰⁾ 또한 저소득층 무주택자를 대상으로 시작되었던 공공임대주택 정책의 수혜자가 고령자, 신혼부부, 청년층, 중산층 등으로 확대됨에 따라, 공공임대주택 정책은 물량공급 위주의 정책에서 수요자 맞춤형 정책으로의 전환이라는 정책 패러다임의 변화를 가져왔다.⁸¹⁾

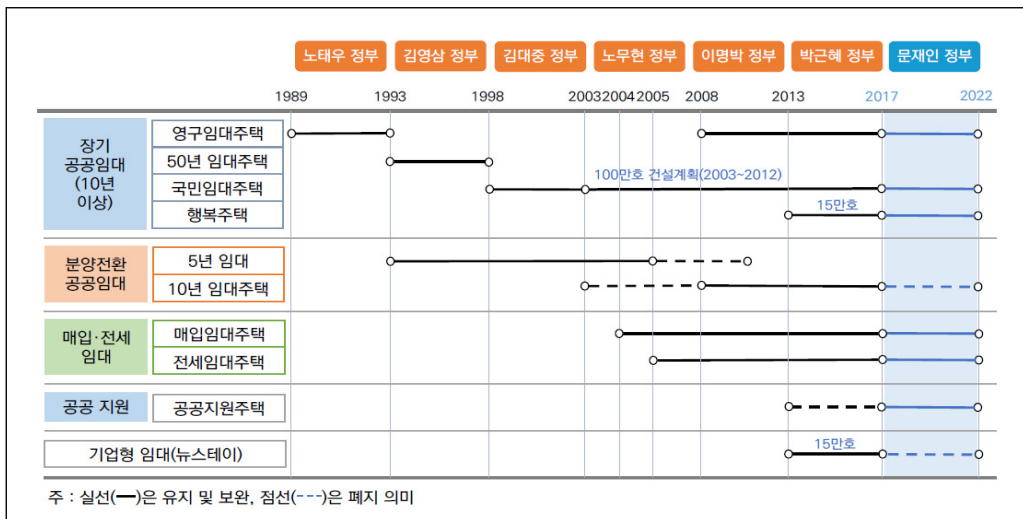
이하에서는 지금까지 주거복지 실현을 위하여 추진되었던 공공임대주택이 어떻게 변화되었는가를 검토해 보기로 한다.

78) 김혜승 외, “주거복지정책의 성과와 과제”, 한국법제연구원 워크숍 발표 자료, 2019. 8. 27., 15쪽
 79) 천현숙, “공공임대주택 정책의 성과와 향후 과제”, 국토 제422호, 국토연구원, 2016.12, 7쪽
 80) 천현숙, “공공임대주택 정책의 진단 및 향후 과제, 부동산 포커스 제105호. 한국감정원. 2017, 27쪽
 81) 천현숙(2017), 앞의 논문, 28쪽~29쪽

(1) 공적 임대주택 정책의 변천

「공공주택 특별법」에 따르면 공공임대주택의 공급 방식은 공공주택사업자가 건설을 통하여 임대하는 방식인 공공건설임대주택과, 주택을 매입 또는 임대하여 다시 임대하는 방식인 공공매입임대주택으로 나눌 수 있다. 이러한 공공임대주택의 공급 방식에 따라 우리나라의 공공임대주택 정책이 어떻게 변화되었는가를 검토하기로 한다.

[공적 임대주택의 도입 및 발전과정]⁸²⁾



1) 장기공공 건설 임대

① 영구 및 50년 임대주택(1989~1993, 2009년 재개)

정부차원에서 공공임대주택 공급에 대한 체계적인 계획이 수립된 것은 정부가 영구임대주택 19만호를 포함한 ‘주택 200만호 건설계획’을 수립하면서 부터이다.⁸³⁾ 즉, 노태우 정부는 주택가격이 급등하고 저소득층 주거불안이 사회적 문제로 대두되자 1988년부터

82) 김혜승 외(2019), 앞의 발표자료, 16쪽

83) 김근용 · 김혜승 · 박천규 · 이운상, 「공공임대주택 공급체계 개선방안 연구」, 국토연구원, 2015, 20쪽

1992년까지 소득계층별 주택공급계획이 포함된 ‘주택 200만호 건설계획’을 수립하였고, 이 계획안에 영구임대주택 공급이라는 공공임대주택 정책을 포함시켰다.⁸⁴⁾ 영구임대주택 혜택을 받을 수 있는 계층은 소득분위 10분위를 기준으로 1분위 계층이었다.⁸⁵⁾ 노태우 정부의 영구임대주택 정책은 19만호를 공급⁸⁶⁾하고 중단되었다.

김영삼 정부는 영구임대주택 정책을 중단하고 50년 임대주택을 도입하였다. 50년 임대주택은 영구임대주택 대체 유형과 재개발에 따라 확보한 50년 임대주택이 혼재한다.⁸⁷⁾ 5년 및 50년 임대주택 10만호 공급을 계획했던 김영삼 정부는 8만호의 50년 임대주택을 공급하였다.⁸⁸⁾

김영삼 정부 시절 중단되었던 영구임대주택은 이명박 정부에서 다시 재개되었다. 이명박 정부는 2008년 ‘국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설 방안’에 따라 기존의 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」을 대체하는 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」을 제정하였다.⁸⁹⁾ 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」이 국민임대주택의 건설촉진을 통하여 저소득층의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 하고 있는 반면, 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」은 보금자리주택⁹⁰⁾의 원활한 건설을 통하여 저소득층을 포함한 무주택자의 주택마련 촉진에 이바지함을 목적으로 하고 있다.⁹¹⁾ 이명박 정부는 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 따라 임대료가 시

84) 김근용·김혜승·박천규·이운상(2015), 앞의 보고서, 20쪽

85) 김근용·김혜승·박천규·이운상(2015), 앞의 보고서, 20쪽

86) 김근용·김혜승·박천규·이운상(2015), 앞의 보고서, 22쪽

87) 최은희·조승연·임덕영·이슬혜, 「공공임대주택 미래 모델 개발과 향후 정책 로드맵 구상 연구」, 토지주택연구원, 2017, 16쪽

88) 김근용·김혜승·박천규·이운상(2015), 앞의 보고서, 22쪽

89) 김근용·김혜승·박천규·이운상(2015), 앞의 보고서, 21쪽

90) 보금자리 주택은 보금자리주택사업자의 시행자(국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사)가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금의 지원을 받아 건설 또는 매입하여 공급하는 임대를 목적으로 하는 주택과 분양을 목적으로 하는 소규모 주택을 말한다(김훈·임숙녀, “저소득층의 주거복지 개선에 관한 법 정책적 검토, 토지공법연구 제78집, 한국토지공법학회, 2017. 5, 75쪽).

91) 김훈·임숙녀, “저소득층의 주거복지 개선에 관한 법 정책적 검토”, 토지공법연구 제78집, 한국토지공법학회, 2017. 5, 75쪽

세의 30%인 영구임대를 포함한 공공임대주택(총 80만호) 정책을 수립·시행하였다.⁹²⁾

② 국민임대주택

김대중 정부는 1998년 외환위기로 발생한 대규모 실직 등 주거불안 문제의 해결책으로 국민임대주택을 도입하였다.⁹³⁾ 1998년 국민임대주택 5만호 건설계획이 수립되면서 공급되기 시작하여 2002년까지 국민임대주택 공급목표가 100만호까지 확대되었으며, 국민임대주택은 소득분위 10분위 중 소득 4분위 이하의 국민을 대상으로 공급되었고, 기존에 10년형과 20년 형으로 구분되어 있던 임대유기기간을 30년으로 통합하였다.⁹⁴⁾

김대중 정부의 주택정책을 이어받은 노무현 정부는 2003년 9월 ‘서민·중산층 주거안정 지원 대책’을 통해 국민주택 100만호 건설계획을 승계·구체화하였다.⁹⁵⁾ 또한 노무현 정부는 민간부분에 대한 지원을 통해 10년 공공임대 50만호 건설도 계획하였다.⁹⁶⁾

③ 행복주택

박근혜 정부는 ‘행복주택 14만호 공급계획’에 따라 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등에게 공급주택의 80%를 배분하고 나머지 20%를 저소득층과 고령자에게 배분하는 행복주택을 도입하였다.⁹⁷⁾ 행복주택의 소득기준은 대학생, 신혼부부 등 계층 유형별로 다양하고, 특히 맞벌이 신혼부부의 경우 도시근로자 월평균 근로소득 120%이하로 확대하여 소득 5분위 이상의 계층도 입주가 가능하도록 했는데, 이는 소득기준보다도 생애주기별 특성가구에 대한 맞춤형 정책으로서 의의가 강화된 것으로 볼 수 있다.⁹⁸⁾

92) 김근용·김혜승·박천규·이운상, 『공공임대주택 공급체계 개선방안 연구』, 국토연구원, 2015, 21쪽

93) 김근용·김혜승·박천규·이운상(2015), 앞의 보고서, 21쪽

94) 김근용·김혜승·박천규·이운상(2015), 앞의 보고서, 21쪽

95) 김근용·김혜승·박천규·이운상(2015), 앞의 보고서, 21쪽

96) 김근용·김혜승·박천규·이운상(2015), 앞의 보고서, 21쪽

97) 천현숙, “공공임대주택 정책의 진단 및 향후 과제”, 부동산 포커스 Vol. 105, 한국감정원 부동산 연구원, 2017. 2, 25쪽

98) 천현숙(2017), 앞의 논문, 25쪽

2) 분양전환 공공임대주택

분양전환공공임대주택이란 일정 기간(5년, 10년) 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다(『공공주택 특별법 시행령』 제2조제1항제5호).

임대기간(5년)이 보장되는 임대주택은 전두환 정부에서 처음 공급되었는데, 이는 임대주택의 공급목적이 주택취약계층 보호가 아니라 시장의 안정이었다.⁹⁹⁾

분양전환공공임대주택의 공급이 본격적으로 시작된 것은 김영삼 정부이다. 김영삼 정부는 건설임대주택을 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 구분하면서 임대조건과 매각조건을 차등화했는데, 민간의 임대주택 시장 진입을 촉진하기 위하여 ‘5년 공공임대’를 도입했다.¹⁰⁰⁾ 5년 공공임대는 공급을 받은 후 2년 6개월이 지나면 분양전환을 할 수 있었는데, 입주자격이나 소득 제한 없이 무주택자면 입주가 가능했다.¹⁰¹⁾

김대중 정부의 국민임대주택 정책을 이어받은 노무현 정부는, 소득계층별로 임대주택을 분류·공급하는 쪽으로 임대주택 정책의 방향을 전환했는데, 그러한 정책의 실현을 위하여 ‘10년 장기 임대’를 신설하였다.¹⁰²⁾ 이 제도는 자가보유가 가능한 소득계층에게 중소형 주택을 저가로 장기간 임대한 후에 내집으로 분양전환을 받을 수 있는 이른바 ‘임대의무기간 10년의 공공임대주택’을 공급하는 것이었다.¹⁰³⁾ 임대의무기간이 10년인 공공임대주택은 2006년 5월 판교신도시에 처음 도입·건설되었다.¹⁰⁴⁾

99) 김원진 “공공임대주택 30년, 이제 ‘관리’다”. 주간경향(1306호). 경향신문사. 2018. <https://weekly.khan.co.kr/khnm.html?mode=view&artid=201812101538201>, 방문일자 2019. 10. 10

100) 김원진, “공공임대주택-구명통린 복지(2)”. 경향비즈, 2019. 10. 10. http://biz.khan.co.kr/khan_art_view.html?artid=201910100600125#csidx087bba73242cb1f90ab8cb8a07e1e79, 방문일자 2019. 10. 20

101) 김원진(2019), 앞의 기사

102) 김원진(2019), 앞의 기사

103) 이순배, “조기분양전환의 문제점과 해결 방안에 관한 연구 - 10년 공공건설임대주택을 중심으로-”. 토지공법연구(제72집). 한국토지공법학회. 2015. 171쪽

104) 이순배(2015), 앞의 논문, 167·171쪽

이러한 노무현 정부의 분양전환공공임대주택 정책의 기초는 이후에도 유지되었는데, 이명박 정부에서는 ‘보금자리주택’이라는 명칭 아래 국민임대주택, 임대기간 10년·20년 임대주택을 공급했고, 박근혜 정부에서는 임대기간 20년이 보장되는 ‘행복주택’을 도입했다.¹⁰⁵⁾

문재인 정부는 2017년 분양전환 공공임대주택을 2만2000호 공급했지만, 2018년에는 공급물량을 1만4000호로 줄였는데, 이는 분양전환 공공임대주택은 공공성이 떨어진다는 지적에 따른 조치였다.¹⁰⁶⁾

김영삼 정부 출범부터 2017년까지 매년 공공임대의 28%가 분양으로 전환되었고, 24년간 분양전환으로 공급된 누적 물량은 현재를 기준으로 약 90만 가구라고 한다.¹⁰⁷⁾

3) 매입 및 전세임대

노무현 정부는 2003년 5월 ‘소득계층별로 차별화한 주거복지 지원 로드맵’을 발표하였는데, 최하위 소득계층을 위한 임대주택 정책으로 국민임대주택뿐만 아니라 다가구 주택 매입임대정책을 제시하였다.¹⁰⁸⁾ 다가구매입임대는 저소득층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 다가구주택을 매입, 개·보수하여 저렴하게 임대하는 방법으로, 입주대상에는 기초생활수급자, 차상위계층 외에도 모부자 가정, 저소득장애인, 아동보호 시설 퇴거자, 갱생보호자도 포함되었다.¹⁰⁹⁾ 임대기간은 최장 40년으로 영구임대주택을 대신하는 것으로 볼 수 있으며, 임대조건은 시중전세가의 30% 수준이었다.¹¹⁰⁾

105) 김원진(2019), 앞의 기사

106) 김원진(2018), 앞의 기사

107) 김원진(2019), 앞의 기사

108) 박신영, “참여정부의 무주택 저소득층을 위한 주택정책의 내용과 성과”, 한국사회정책 제13집, 한국사회정책학회, 2006, 209~210쪽

109) 박신영(2006), 앞의 논문, 212쪽

110) 박신영(2006), 앞의 논문, 212쪽

한편 참여정부의 다가구매입임대의 대안적 공급 방안으로 2005년 4월에 주택을 임대하여 전세로 제공하는 방식이 도입되었는데, 입주대상은 기초수급자, 차상위계층, 부도임대 퇴거자이고, 임대기간은 최대 6년이었으며, 임대료 수준은 보증금 250만원·월임대료 12만원이었다.¹¹¹⁾

최근 유형별 공공임대주택 공급실적을 살펴보면 신규 건설방식의 비중이 감소하고 매입임대 및 전세임대 방식의 비중이 증가하는 추세를 알 수 있는데, 이는 매입임대 및 전세임대는 매입임대, 전세임대 주택은 별도의 건설 과정이 필요 없이 수요변화에 즉각적으로 대응이 가능하고, 도심에서 저소득층 생활권과 가까운 곳에 주거를 공급한다는 장점이 있기 때문이다.¹¹²⁾

[정부별 공공임대주택 공급(매입·전세임대 포함)추이(준공기준)]¹¹³⁾

노무현 정부	이명박 정부	박근혜 정부	문재인 정부
39.4만호	45.5만호	55.9만호	연평균 13.9만호 공급 계획

4) 공공지원 민간임대

박근혜 정부는 민간이 공공의 자금을 지원 받아 임대주택을 건설하는 경우에도 과도한 규제를 받지 않도록 하여, 민간부문에 의한 민간임대주택 공급을 확보하기 위하여 기존의 「임대주택법」을 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 개정하면서, ‘기업형임대주택’(뉴스태이, New Stay) 정책의 법적 근거를 마련하였다.¹¹⁴⁾ 뉴스태이 정책은 전월세 시장의 구조적 변화로 어려움을 겪는 중산층의 주거불안을 완화하기 위하여 도입되었으나,¹¹⁵⁾ 임

111) 박신영(2006), 앞의 논문, 213쪽

112) 천현숙, “공공임대주택 정책의 진단 및 향후 과제”, 부동산 포커스 Vol. 105, 한국감정원 부동산 연구원, 2017. 2, 28쪽

113) 김혜승 외, “주거복지정책의 성과와 과제”, 한국법제연구원 워크숍 발표 자료, 2019. 8. 27., 21쪽

114) 진미윤, “기업형 임대주택사업의 활성화를 위한 정책 제언”. 부동산 포커스. 한국감정원. 2017(vol.104). 19쪽

115) 진미윤(2017), 앞의 논문, 19쪽

대주택 건설에 공공의 지원을 받는데도 지나치게 임대료가 높고, 입주 자격에도 제한이 없어 서민 지원에 한계가 있다는 비판이 제기되었다.

[뉴스테이 실적(2015 ~ 2017)¹¹⁶⁾

	2015년	2016년	2017년(목표)
영업 인가	1.4만호	2.9만호	4.2만호
입주자 모집	0.6만호	1.2만호	2.2만호

문재인 정부는, 임대주택의 공공성을 회복하고 서민 주거안정에 도움이 되도록 임대주택 체계를 공적 지원과 공적 규제의 강도에 따라 재편하기 위하여, 뉴스테이를 ‘공공지원 주택’으로 개편하였다.¹¹⁷⁾ 공공지원주택은 임대기간(8년 이상), 임대료 인상 제한(연 5%), 초기임대료(표준임대료 이하), 입주자격 제한(무주택자 우선공급, 정책지원계층 특별공급) 등을 규제하여 임대주택의 공공성을 확보하고 있다.¹¹⁸⁾

[연간 공공지원주택 공급계획(부지 확보 기준, 만호)]¹¹⁹⁾

구 분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	합 계	평 균
계	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	20.0	4.0
리츠·펀드형	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	16.5	3.3
소규모 정비사업형	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	1.0	0.2
집주인 임대사업형	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	2.5	0.5

116) 진미운(2017), 앞의 논문. 21쪽 편집함.

117) 관계부처 합동, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”. 2017. 11. 29, 46쪽

118) 관계부처 합동, 앞의 주거복지 로드맵, 43쪽

119) 관계부처 합동, 앞의 주거복지 로드맵, 43쪽

2. 주거비 지원

(1) 주거비 지원의 의의

앞에서 ‘주거’라는 개념은 ‘주택’이라는 물리적 공간을 넘어서는 개념으로, 주택과 관련된 가정·권리·사회적 관계·복지·문화 등의 요소를 모두 포함하는 개념으로 이해하는 것이 타당하다고 하였다.¹²⁰⁾ 그렇다면 ‘주거비’란 인간다운 생활을 하기 위하여 필요한 쾌적한 주거를 조성하는데 필요한 모든 비용이라고 정의하는 것이 타당할 것이다.¹²¹⁾ 이러한 주거비를 국가 또는 지방자치단체가 지원하는 정책은, 직접 주택을 건설·공급하는 정책보다 저소득층의 주거를 보장하는데 더 경제적 효율성이 있고, 수혜자가 거주지역 및 주택 유형을 직접 선택할 수 있다는 점에서 저소득층의 주거만족도를 제고하는 장점이 있다.¹²²⁾

(2) 주거비 지원 정책의 변천

1) 주거급여

국민의 최저 생활을 보장하기 위하여 제정된 「(구)생활보호법」에서는 생계보호를 위하여 지급하는 ‘생계급여’에 주거비를 포함시켜 지급하였다.¹²³⁾ 그 후 「(구)생활보호법」을 대체하여 제정된 「국민기초생활보장법」은 통합 급여 체계에서 맞춤형 급여체계로 개편되어 ‘주거급여’를 생계급여 등과 독립하여 규정하였다.¹²⁴⁾ 「국민기초생활보장법」에 따른 주거급여는 기초생활수급자를 대상으로 하여 주거안정을 위한 임차료, 수선유지비 등을 지급하는 것이었다.¹²⁵⁾

120) 김태영, 「주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰」, 이화여자대학교 박사학위 청구논문, 2016. 10쪽

121) 김태영(2016), 앞의 박사학위 청구논문, 121쪽

122) 김훈·임숙녀, “저소득층의 주거복지 개선에 관한 법 정책적 검토”, 토지공법연구 제78집, 한국토지공법학회, 2017. 5., 82쪽

123) 최승원·김태영, “주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰”, 사회복지법제연구 제7권 제2호(통권 제8호), 사회복지법제학회, 2016. 11., 115쪽

124) 최승원·김태영(2016), 앞의 논문, 115쪽

125) 「국민기초생활보장법」 제11조(주거급여) ① 주거급여는 수급자에게 주거 안정에 필요한 임차료, 수선유지비,

2014년에는 주거 급여에 관하여 필요한 사항을 다른 법률로 정하도록 규정하고 있는 「국민기초생활보장법」 제11조 및 「주거기본법」 제15조(126)에 근거하여 저소득층에 대한 주거급여를 실시하여 국민의 주거안정에 이바지하기 위하여 「주거급여법」이 제정되었다.

「주거급여법」 시행으로 주거급여의 소관부처가 「국민기초생활보장법」을 주관하는 보건복지부에서 국토교통부로 이관됨으로써, 국토교통부는 주거복지정책 중 공공임대주택정책, 전세지원정책 외에 주거급여지원정책까지 포괄하여 주택정책을 총괄하게 되었다.¹²⁷⁾

「주거급여법」은 ‘주거급여’를 「국민기초생활 보장법」에 따른 주거급여로서 주거안정에 필요한 임차료, 수선유지비, 그 밖의 수급품을 지급하는 것이라고 정의하고 있다(법제2조제1호). 「주거급여법」은 이러한 주거급여의 수급권자의 요건으로 ① 소득인정액이 일정한 기준 이하이고, ② 부양의무자가 없거나 부양의무자로부터 부양을 받을 수 없는 경우일 것을 요구하고 있었다.¹²⁸⁾ 그러나 부양의무자 요건의 경우 부양의무자가 부양을 거부하거나 기피하는 경우 수급희망자가 소명하여 수급자격을 인정받아야 하므로 오히려 가족해체의 원인으로 작용할 수 있고, 엄격한 부양의무자 기준으로 인하여 최우선적으로 도움이 필요한 빈곤층이 오히려 복지사각지대로 방치되는 상황이 발생할 수 있다는 문제가 있었다.¹²⁹⁾ 이에 현재는 수급권자가 되기 위한 부양의무자 요건을 폐지하여 2018.

그 밖의 수급품을 지급하는 것으로 한다.

② 주거급여에 관하여 필요한 사항은 따로 법률에서 정한다.

126) 「주거기본법」 제15조(주거비 보조) ① 국가 및 지방자치단체는 주거비 부담이 과다하여 주거생활을 영위하기 어려운 저소득가구에 주거급여를 지급하여야 한다.

② 제1항에 관하여 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.

③ 국가 및 지방자치단체는 제1항 및 제2항에 따른 주거급여 대상이 아닌 저소득가구에 예산의 범위에서 주거비의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다.

127) 이호근, “주거급여법 도입과 사회적 취약계층 주거권확보를 위한 주거정책 및 법·제도 개선방안”, 사회보장연구 제31권제1호, 한국사회보장학회, 2015, 14쪽

128) 「(구)주거급여법(법률 제15119호, 2017. 11. 28., 일부개정)」 제5조(수급권자의 범위) ① 수급권자는 부양의무자가 없거나 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 사람으로서 소득인정액이 「국민기초생활 보장법」 제20조제2항에 따른 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 결정하는 금액(이하 이 항에서 “주거급여 선정기준”이라 한다) 이하인 사람으로 한다. 이 경우 주거급여 선정기준은 기준 중위소득의 100분의 43 이상으로 한다.

② 제1항의 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 경우는 국민의 소득·지출 수준 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

129) 법제처, 「주거급여법(법률 제15358호, 2018. 1. 16., 일부개정)」, 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.>

10. 1. 주거급여부터 해당 수급요건이 적용된다.

『주거급여법』 제7조에 따르면 ‘주택 등’의 임차인에게는 임차료가 지급되는데, 『주거급여 실시에 관한 고시』에서는 『주택법』에 따른 주택 및 준주택 뿐만 아니라 『국민기초생활 보장법』 제32조에 따른 보장시설, 『청소년복지 지원법』 등 다른 법령에 따라 제공된 거주시설, 국가·지방자치단체, 공공기관 등이 제공하는 공동생활가정 등 거주시설, 『사회복지사업법』 제2조제4호에 따른 사회복지시설(미신고시설 포함), 그 밖에 소매점, 미용원 등 거주를 목적으로 하며, 수급권자가 거주하는 것으로 시장·군수·구청장이 인정하는 시설에 임차료를 지급하고 거주하는 사람들에게도 임차료가 지급되는 것으로 규정하고 있다(『주거급여 실시에 관한 고시』 제2조 및 제6조).

지급되는 임차료의 구체적인 금액의 산정기준과 관련하여, 『주거급여법』은 국토교통부장관은 가구규모, 『주거기본법』 제17조의 최저주거기준 등을 고려하여 ‘지역별 기준임대료’를 정하도록 규정하고(법 제7조), 『주거급여 실시에 관한 고시』 제4조에서는 임차료의 최저보장수준은 원칙적으로 ‘기준임대료’라고 규정하면서, 국토교통부장관이 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 매년 최저보장수준을 공표하도록 규정하고 있다.

한편 『주거급여법』은 국토교통부장관이 수급자의 가구규모, 소득인정액, 거주형태, 임차료 부담수준 및 지역별 기준임대료 등을 고려하여 임차료의 지급기준을 정하도록 규정하고 있고, 이에 따라 『주거급여 실시에 관한 고시』 제7조에서는 구체적인 임차급여의 산정기준을 규정하고 있다.¹³⁰⁾

law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=011995&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all, 방문일자, 2019. 10. 1.

130) 『주거급여 실시에 관한 고시』 제 7 조(임차급여의 지급기준) ① 임차급여는 다음 각 호와 같이 산정하여 지급한다.

1. ‘수급자의 소득인정액 ≤ 생계급여 선정기준’(『국민기초생활 보장법』에 따라 정한 생계급여 선정기준을 말한다)인 경우 : 기준임대료. 다만, 수급자가 임대차계약서에 따라 실제 지불하는 임차료(이하 “실제임차료”라 한다)가 기준임대료보다 적은 경우에는 실제임차료
 2. ‘수급자의 소득인정액 > 생계급여 선정기준’인 경우 : 제1호와 같이 산정하되, 자기부담분을 차감한다. 이 경우 자기부담분은 (소득인정액-생계급여 선정기준)의 100분의 30으로 한다.
 3. ‘수급자의 실제임차료 > 주거급여 기준임대료의 5배’인 경우 : 임차급여는 1만원을 지급한다.
- ② 제1항의 실제임차료는 임대차계약서의 월차임(月借賃)과 보증금을 합하여 산정하되, 보증금은 연 4퍼센트를 적용하여 월차임으로 환산한다.

2) 「주택도시기금법」 및 「한국주택금융공사법」에 따른 주거비 지원

주택 분야에 한정된 국민주택기금의 용도를 도시재생 분야까지 확대하여 주택도시기금으로 개편하고, 주택도시보증공사(기존 대한주택보증주식회사)가 주택도시기금의 운영을 전담하도록 하기 위하여 「주택도시기금법」이 제정(2105.01.06. 제정)되었다.¹³¹⁾ 주택도시기금이 지원하는 주거복지사업은 주택건설사업지원, 주택전세 및 구입수요자 자금지원, 주거환경개선사업지원으로 구분할 수 있다.¹³²⁾ 주택전세 및 구입수요자에 대한 자금 지원 제도로는 무주택서민·근로자의 주택구입 또는 전세자금 지원, 저소득층·도시영세민들의 전세부담 완화를 위한 전세임대자금지원, 전세가격 안정과 미분양주택 해소를 위한 매입임대주택 자금지원제도가 있으며, 이러한 자금 지원 상품으로 내집마련 디딤돌 대출, 공유형 모기지, 버팀목 전세자금, 주거안정월세대출, 부도임대주택 퇴거자 전세자금 등이 있다.¹³³⁾

한국주택금융공사를 설립하고 공사 안에 주택금융신용보증기금을 설치하여 공사가 주택저당채권과 학자금 대출채권의 유동화 업무 및 주택금융신용보증 업무를 수행하도록 하기 위하여 「한국주택금융공사법」이 제정(2003.12.31. 제정)되었다.¹³⁴⁾ 한국주택공사의 업무 중 신용보증은 주택 또는 준주택 수요자가 주거목적으로 주택 혹은 준주택을 구입하거나 임차(전세 포함)하기 위한 자금 등을 금융기관으로부터 대출을 받는 경우 그 대물 채무에 대하여 주택금융신용보증기금 부담으로 보증을 해주는 제도이다(같은 법 제2조제 8호).¹³⁵⁾ 한국주택금융공사는 신용보증을 통해 금융기관의 신용위험을 감소시켜줌으로써

③ ~ ⑤ (생략)

131) 법제처, 「주택도시기금법 (법률 제12989호, 2015. 1. 6., 제정)」 제·개정 이유, 국가법령정보센터 <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=012226&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 5

132) 최승원·김태영, “주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰”, 사회복지법제연구 제7권 제2호(통권 제8호), 사회복지법제학회, 2016. 11, 118쪽

133) 최승원·김태영(2016), 앞의 논문, 118쪽

134) 법제처, 「한국주택금융공사법(법률 제7030호, 2003. 12. 31., 제정)」 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=009591&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 5.

135) 최승원·김태영(2016), 앞의 논문, 119쪽

담보력이 약한 서민들의 주거마련에 필요한 자금마련을 보다 원활하게 지원해줌으로써 서민들의 주거안정에 기여한다고 할 수 있다.¹³⁶⁾

3. ‘주거복지로드맵’ 등 최근 정책 동향

(1) 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵¹³⁷⁾

문재인 정부는 주거실태를 조사한 결과, 무주택서민·실수요자들의 내집 마련이 쉽지 않고, 공적 규제를 받지 않는 사적 전월세 주택에 거주하는 비율이 높아 주거안정성이 취약하고, 청년·신혼·고령층에 대한 맞춤형 임대주택이 부족하여 주거복지망 구축에 한계가 있다고 평가하고, 취업 → 결혼 → 출산, 저소득 → 중산층 진입으로 이루어질 수 있는 주거사다리를 마련하여 세대간·계층 간 사회통합을 추진할 목적으로 2017년 11월 29일에 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’(이하 ‘주거사다리 로드맵’이라 함)을 발표하였다.

주거사다리 로드맵의 기본 방향은 생애단계별·소득 수준별 수요자 맞춤형 지원을 하겠다는 것이고, 두 번째는 무주택 서민을 위한 주택 공급을 확대하겠다는 것이다. 전자는 주거수요를 반영한 맞춤형 임대주택과 주거지원 프로그램을 개인의 생애단계 진전에 맞추어 패키지로 지원하는 것을 주요 내용으로 한다. 특히 저출산·고령화에 적극적으로 대응하기 위해 청년·신혼·고령가구에 지원을 집중하였다. 후자는 무주택 서민·실수요자에게 시세보다 저렴한 분양가·임대료의 주택을 좋은 입지에 충분히 공급하여 주거비 부담을 경감시키기 위한 정책을 내용으로 담고 있다. 구체적인 추진 계획을 정리하면 다음과 같다.

136) 최승원·김태영(2016), 앞의 논문, 120쪽

137) 이하의 내용은 관계부처 합동, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 2017. 11. 29의 내용을 발췌·정리한 자료로, 개별 각주는 생략한다.

[생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원]¹³⁸⁾

지원 계층	주요 정책		
청년층	<ul style="list-style-type: none"> ■ 5년간 청년주택 30만실(주택 25만 + 기숙사 5만) 공급 ○ 청년 공공임대주택 : 행복주택(7만)과 매입·전세임대(6만) ○ 청년 공공지원주택 : 12만실 청년(신혼 포함) 공급 ○ 대학교 기숙사 : 입주인원 5만명 확대 ■ 우대형 청약통장 도입, 전월세 자금 지원 강화 ○ 청년(만 29세 이하) 우대형 청약통장 신설 ○ 청년(19세 ~ 25세) 전세대출 지원 강화 : 단독세대주도 대출 가능 ○ 청년 주거안정 월세대출 : 월 대출한도 확대(30만원 → 40만원) ■ 주거관련 정보·교육 제공 ○ 주거정보 제공 강화 : 마이홈 포털을 대학 홈페이지와 연계 ○ 주거관련 교육 강화 : 주거복지센터 등이 대학교, 청년단체와 연계 		
	신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> ■ 신혼부부 공공임대주택 20만호 공급 ○ 신혼부부 우선공급 비율을 15 → 30% 확대 ○ 매입·전세형 신혼부부 임대를 신규 도입 ○ 지원대상 확대 : 혼인기간 7년 이내, 예비 신혼부부로 확대 ■ 신혼희망타운 7만호 공급 ○ 분양형 임대형을 수요자가 선택 ○ 신혼부부를 위한 육아 등 맞춤형 주택단지 조성 ○ 분양주택의 신혼부부 특별공급 확대 ○ 신혼부부 전용 구입·전세자금 대출 도입, 이자부담 경감 ■ 저소득 신혼부부 주거비 지원 ○ 현금보조, 전세대출 금리 인하 등 다양한 방안 검토 	
		고령층	<ul style="list-style-type: none"> ■ 무장애 설계, 복지서비스 연계 임대주택 5만호 공급 ○ 맞춤형 건설임대 3만호 및 매입·임차형 2만호 공급 ○ 영구임대·매입임대 1순위 입주자격에 저소득 고령자 가구 추가

138) 관계부처 합동, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 2017. 11. 29.을 정리한 자료임.

지원 계층	주요 정책
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거약자용 주택의 홀몸 어르신 희망 시 안심센서 설치 ■ 보유주택을 활용한 생활자금 마련 지원 ○ 연금형 매입임대로 활용, 집주인 임대사업 대상자 선정 시 우대 ■ 주택 개보수 지원 강화 ○ 주거급여인 수선유지급여 외에 편의시설 지원금액 50만원 추가
저소득, 취약가구	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임대주택 공급 확대 ○ 일반가구에 공공임대주택 27만호, 공공지원임대 14만호 공급 ■ 주거급여 지원대상 및 지원금액 확대 등 기능 강화 ○ 차상위계층의 주거비 경감 위해 소득인정액 기준 확대 ○ 기준임대료 급여수준을 단계적으로 현실화 ○ 종합생활지원 실시 : 취약가구 정기방문·상담, 자활·교육지원 프로그램 운영 ○ 아동 빈곤가구 주거환경 개선 등 극빈계층에 대한 지원사업 신설 ■ 서민·실수요자를 위한 금융지원 강화 ○ 정책모기지의 공공성·효과성 강화 추진 ○ 구입·전세자금 대출요건에 자산기준을 도입하여 실수요자 집중 지원 ○ 단계적으로 유한책임대출(채무자 원리금상환 책임을 지당권이 설정된 해당주택으로 한정)을 모든 기금대출로 확대 ■ 취약계층에게 임대주택과 NGO 서비스 연계 제공 ○ 매입임대 공가 활용한 긴급지원주택 제공 ○ 비주택 거주자 주거지원사업 활성화 : NGO 등에 운영비 지원 ○ 중증장애인 주거약자용 주택 우선 공급 ○ 아동이 있는 빈곤가구 지원 - 무상 전세임대주택, 주거지원사업 입주대상에 추가 ■ 그룹홈 활성화 ○ 개인 운영 그룹홈에 임대주택 및 전세임대주택 지원 ■ 재난·재해 피해주민 주거 지원 ○ 긴급지원주택 또는 전세임대를 피해주민에게 임시거처로 제공 ○ 모듈러주택 활용 방안 검토 ○ 파손주택 복구 지원 ○ 기존주택 내진 보강 지원

[무주택 서민을 위한 주택 공급]¹³⁹⁾

<p>■ 공공임대주택 연 13만호(총 65만호) 공급</p> <p>○ 공공이 공급하는 공공임대주택을 생애단계별 맞춤형으로 연평균 13만호 공급</p> <p>○ 건설형 연 7만호, 매입형 연 2.6만호, 임차형 연 3.4만호 공급</p>
<p>■ 공공지원주택 연 4만호(총 20만호) 공급</p> <p>○ 공공지원주택이란 민간이 소유하나 공공의 지원을 받아 초기임대료·입주자격 등에 있어 공공성을 확보한 임대주택을 말함</p> <p>○ 연평균 리츠·펀드형 3.3만호, 소규모 정비사업형 2천호, 집주인 임대사업형 5천호 공급</p>
<p>■ 분양주택 공급 확대</p> <p>○ 공공분양주택 분양물량을 연평균 3만호로 확대</p> <p>○ 분양가상한제가 적용되는 공공택지 공급 확대</p>
<p>■ 안정적인 주택공급을 위한 택지 확보</p> <p>○ 주택공급 확대를 위해 40여개 공공주택지구를 신규 개발</p>
<p>■ 특별공급제도 개선</p> <p>○ 다자녀가구 특별공급 시 미성년·영유아 자녀수에 비례하여 가중 배점</p> <p>○ 특별공급 예비입주자 선정제도 도입 및 인터넷 청약 접수</p>

(2) 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획, 및 「2018년 주거종합계획」¹⁴⁰⁾

문재인 정부는 제2차 장기주거종합계획(2013 ~ 2022)의 전반기 5년이 종료됨에 따라 기존계획의 타당성을 검토하여, ‘주거비 부담완화와 주거권 보장’, ‘실수요자 중심의 주택 시장 조성’, ‘안전하고 쾌적한 주거환경 조성’이라는 3대 정책목표를 내용으로 하는 「제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획」 및 「2018년 주거종합계획」을 발표하였다

139) 관계부처 합동, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 2017. 11. 29.을 정리한 자료임.

140) 이하의 내용은 국토교통부, “제2차 장기주거종합계획 수정계획”, 2018. 6; 국토교통부, “2018 주거종합계획”, 2018. 6의 내용을 발췌·정리한 자료로 개별 각주는 생략한다.

(2018. 6.). 국토교통부는 제2차 주거종합계획 수정계획을 확고히 추진하여 2022년에는 주택보급을 110%에 달하고, 공적규제가 적용되는 임대주택 재고도 400만호에 달하는 등 국민의 주거환경을 획기적으로 개선할 계획이라고 밝혔다.

1) 장기 주거종합계획 수정계획의 3대 정책 목표를 달성을 위한 5대 정책 방향¹⁴¹⁾

① 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련

주거수요를 반영한 맞춤형 임대주택과 주거지원 프로그램을 생애단계(청년→신혼→중장년→고령)에 맞추어 패키지로 지원하고, 무주택 서민을 위한 공공임대주택 65만호, 공공지원임대 20만호, 공공분양주택 15만호 등 공공주택 100만호를 공급한다.

② 주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소

생활밀착형 주거복지 서비스를 제공하고, 복지수요 확대에 효과적으로 대응하기 위해 정부·지자체·민간 간 협력을 강화하고, 주거복지 서비스 접근성 제고 및 촘촘한 주거안정망 구축하기 위하여 주거복지센터를 확충하고, 취약계층에 대한 찾아가는 서비스를 제공한다. 또한 주거급여 지원 확대, 최저주거기준 개편·적정주거기준 도입, 주거실태조사 개선하는 등 적정한 주거생활 실현을 위한 기반을 조성한다.

③ 임대차 시장의 투명성·안정성 강화와 상생문화 구축

임대기간(4또는 8년) 및 임대료 인상률 제한을 받는 민간의 등록임대주택 재고를 '22년까지 200만호를 확보한다. 19년부터 임대소득 과세와 건보료 부과를 시행하되, 등록사업자에 대한 혜택을 강화하여 임대주택 등록을 촉진한다. '20년 이후 임대주택 등록을 단계적으로 의무화하고, 이와 연계하여 계약갱신청구권 및 전월세상한제를 도입한다. 또한 임대 등록시스템 및 주택임대차 정보시스템 등 정보 인프라 구축을 통해 임대차 시장 현황을 파악하고 정보제공을 강화한다.

141) 이하의 내용은 국토교통부, “제2차 장기주거종합계획 수정계획”, 2018. 6, 2-6쪽

④ 실수요자 중심의 주택시장 관리

2018년부터 22년까지 신규주택 수요 추정을 토대로 안정적인 주택 수급을 관리하고, 다양한 방식에 의한 주택공급을 통해 소비자의 선택권이 제고될 수 있는 후분양을 활성화한다. 한편, 사회임대주택 공급 확대 및 사회적 금융 활성화를 위해 주택도시기금·HUG의 공적보증을 지속적으로 개편하고, 금융소비자 보호를 강화한다.

주택 통계 시스템 정비·시장 모니터링 시스템 강화 등을 통해 정책 의사결정 체계를 개선하고, 부동산 전자계약 활성화, 특별사법경찰제도 내실화 등을 통해 거래투명성을 강화한다.

⑤ 미래에 대비하는 주거환경 조성 및 주택 관리 강화

주택 품질기준 강화, 주택 성능등급 표시의무대상 확대 및 부실시공업체 선분양제한 등을 통해 주택 품질을 향상하고, 기후변화에 대응하기 위해 단계적 신재생에너지 생산 의무화를 통한 제로에너지 주택 보급 및 친환경 건축자재·단지설계 R&D를 추진한다. 장수명주택 건설·인증기준 개선, 모듈러 주택 및 스마트홈 기술 개발 및 보급기반 확대 등 미래형 주택 공급을 확대한다. 정비사업·도시재생사업을 통한 주거여건을 개선하고, 공동주택 유지관리 서비스의 투명성과 효율성을 강화한다. 지역주민 간 커뮤니티 공간 확보, 공동주택 생활 문화 조성 및 분쟁조정 기준 마련, 다양한 계층이 어울릴 수 있는 단지 설계를 적용하는 등 커뮤니티 중심의 사회통합형 주거문화를 구축한다.

2) 2018년 주거종합계획¹⁴²⁾

국토교통부는 제2차 장기 주거종합계획 수정계획을 토대로 이를 시행하기 위한 「2018년 주거종합계획」을 발표하였다. 해당 계획의 주요 내용을 살펴보면 첫째 서민 실수요자 173만 가구에 대해 맞춤형 주거지원 실시하겠다는 것이다. 이를 위해 공적임대주택 17.2

142) 이하의 내용은 국토교통부, “제2차 장기주거종합계획 수정계획”, 2018. 6, 7쪽

만호를 공급하고, 주거급여 부양의무자 기준 폐지로 최대 136만 가구 지원, 저리의 주택 도시기금으로 구입·전세자금 대출을 통해 20만가구를 지원한다고 밝혔다. 두 번째로 후분양을 활성화 하겠다고 하였다. LH 18년 분양예정물량 중 2개단지(시흥, 장현 등)를 2019년도에 후분양을 실시하고, 민간부문 활성화를 위해 공공택지 우선 공급, 기금대출 지원 강화 및 후분양 대출보증을 개선한다. 세 번째로 살기 좋은 주거환경 조성을 위하여 공동주택 품질 검수단 설치 및 하자판정기준 개선 등 주택품질을 개선하고, 빈집정비계획 선도사업 추진 및 「빈집밀집구역」제도를 도입한다.

(3) 2019년 주거종합계획¹⁴³⁾

국토교통부는 포용적 주거복지의 성과를 본격적으로 확산하고, 지난해 하반기부터 이어진 시장안정세를 보다 확고히 정착시키는 한편, 공정한 임대차 시장 및 고품질의 편안한 주거환경 조성을 위한 '19년 주거종합계획을 수립하였다.

1) 포용적 주거복지 성과의 본격 확산

첫 번째로 공적 임대 17.6만호(공공임대 13.6만호, 공공지원 4.0만), 공공분양 2.9만호 공급한다. 공공임대주택은 도심의 주거수요를 감안하여 매입임대를 확대하고, 전세·건설임대도 적정 공급(매입임대 3.1만호, 전세임대 4.5만호, 건설임대 6만호)한다. 두 번째는 수요자 맞춤형 주거지원 강화를 위하여 신혼부부 특화형 공공임대 확대(18년 3만호 → 19년 4.3만호), 공공지원주택 3천호 우선 공급, 신혼희망타운 1만호를 공급한다. 또한 맞춤형 청년주택 5.3만실(4.1만호) 공급, 고령층을 위하여 무장애 설계를 적용한 어르신 맞춤형 공공임대 5천호(건설형), 매입·전세 임대 4천호 공급한다. 세 번째로 비주택(쪽방, 고시원 등) 거주가구 등 취약계층 주거지원 강화를 위하여 공적임대주택 8.0만호 공급, 중증장애인에게 주거약자용 주택 우선 공급, 생활 필수시설을 갖춘 매입임대 공급(3천호). 연 2회 최저기준 미달 가구, 비주택 가구 등의 공공임대입주 희망을 조사하고, 신청

143) 이하의 내용은 국토교통부, “2019년 주거종합계획”, 2019. 4의 내용을 정리한 자료로 개별 각주는 생략한다.

~ 입주 전 과정을 밀착 지원한다. 주거급여 수급 가구 수를 확대하고('18년 94만 → '19년 110만 가구), 소득기준도 완화(중위소득 43% → 44%)한다. 네 번째로 수요자 특화형 주거금융 지원 확대를 위하여 무주택 서민·신혼부부의 내집마련 10만호, 청년·신혼·저소득층의 전월세 대출 16만호 등 총 26만호를 지원하고, 기금 대출 시 보유자산 심사기준 도입, 대출 간소화 시스템(인터넷·모바일 비대면 대출서비스 출시 도입 등을 추진한다.

다섯 번째로 포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축과 관련하여 신규 건설형 임대주택 단지에 대한 유형통합 모델 마련(평형별 공급비율, 임대료 산정기준 등), 대기자 관리 체계화 등 공공임대 공급제도를 개선한다. 10년 임대 입주민 분양전환 또는 임대연장 지원(「공특법」, 「민특법」 개정), LH·지방공사 임대주택 공급현황 통합 조회 시스템 개발 및 마이홈센터 확충(52곳→56곳)을 통한 서비스체계를 개선한다. 사회주택 연 2000호 이상 공급 및 임대료·임대기간 제한 등 공공성을 강화한다. 여섯 번째로 빈집 활용 활성화를 통한 주거지원 강화를 위해 지자체별 빈집 실태조사 결과를 인터넷에 공개하는 '빈집정보은행'제를 도입하고, 도심 내 빈집을 찾아 빈집 활용을 희망하는 수요자와 연결해주는 '빈집 활용 플랫폼'을 시범 구축한다.

2) 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리 공고화

투기수요 차단 및 실수요 중심의 제도 운영을 위하여 '실수요자 중심 주택시장의 안정적 관리' 기조를 유지하면서 과열 재현 시 즉시 안정화 조치를 시행한다. 이미 발표한 공공택지(19만호)의 후속절차를 차질 없이 이행하고, 잔여 물량(11만호) 공급방안은 2019년 6월까지 확정한다. 최근 공시가격이 급등했거나 상대적으로 시세와 격차가 컸던 유형 및 가격대의 부동산을 중심으로 현실화율을 제고하고, 청약시스템 운영기관을 금융결제원에서 한국감정원으로 변경한다. 분양가 심사 강화·가산비 항목 개선 등을 통해 분양가상한제의 내실 있는 운영기반을 마련한다.

주택시장 질서 확립 및 소비자 보호 강화를 위하여 집주인, 공인중개사의 집값담합, 시세조종 행위를 금지하고 위반 시 처벌을 위한 「공인중개사법」 개정을 추진하고, 실거

래 신고 기간 단축을 통해 실거래 정보의 정확성 확보 및 국토부에 실거래 직접 조사권한을 부여한다.

정비사업 등의 공공성·투명성 제고를 위하여 조례에 위임된 임대주택 의무비율 상한을 상향조정하고, 공공임대로 활용을 강화한다. 수주비리가 반복되는 시공사의 정비사업 참여 제한(3진 아웃), 정비업자 선정 비리도 입찰무효 등 처벌 강화, 공사비 검증·전문조합관리인 확대 등을 통해 감시 역할을 강화한다. 지역주택조합의 조합원 모집 및 조합설립인가 요건 강화, 조합원 분담금 신탁 등을 통해 지역주택조합 투명성·안정성을 제고한다.

후분양 활성화 등 공급방식 다양화를 통한 소비자 선택권 보장을 위해 완전 준공 후분양 및 소비자 선택 강화형 시범사업(평면구조 및 마감재 선택)을 추진하고, '19년 LH 2개 단지, SH 1개 단지 후분양 공급 및 10개 공공택지를 후분양 조건부로 우선 공급한다.

3) 임대인과 임차인이 공존하는 공정한 임대차시장 조성

등록임대사업자 관리 강화 등 공공성 제고를 위해 임대료 증액규제, 매각제한 등 등록임대인 공적의무 이행과 종부세·임대소득세·취득세 등 세제혜택을 연계하고, 등록임대주택의 임대유기기간 및 임대료 증액 기준을 준수해야 함을 등기부등본에 부기등기(「민특법」 개정)한다. 임차인 보호 강화 및 정보 인프라 개선을 위하여 모바일 가입 등 전세보증금 반환보증 활성화, 「주임법」의 국토부·법무부 공동소관 등 임차인 보호를 강화한다.

4) 고품질의 편안한 주거환경 조성

공동주택 품질 제고를 위하여 입주자 사전 방문제도 강화, 사용검사 실효성 제고 및 공정관리 강화 등의 제도를 개선한다. 판례 등을 반영한 하자판정기준 정비를 통해 입주민 권리보호범위 확대하고, 실내공기질 개선방안 마련, 실외기실 기준 마련 및 전기차 충전시설 확대 등으로 국민체감 주거환경 향상을 추진한다.

건전한 공동주택 관리여건 조성을 위하여 분양·임대가 혼합된 단지의 관리지침을 마련하여 단지 관리의 효율성 제고하고, 외부회계감사의 감사품질 제고·감사결과 공개 방안을 추진하고 장기수선제도 관련 표준화된 모형을 개발한다.

미래형 주택 활성화를 위하여 스마트홈 실증단지를 통한 기술개발, 홈네트워크 설비 관련 고시를 개정하고, 장수명 주택과 모듈러 주택 활성화를 위한 기반 마련을 추진한다.

(4) 신혼부부·청년 주거지원 방안¹⁴⁴⁾

국토교통부는 2018. 7. 5. 신혼부부·청년 주거 지원 방안을 발표하였다. 이는 최근 혼인 감소, 저출산 심화, 청년의 경제적 어려움 가중 등을 반영하여 지난 2017년 11월 발표한 「주거복지로드맵」의 신혼부부·청년 주거지원방안을 확대·구체화하였다.

『신혼부부·청년 주거지원방안』 주요 내용¹⁴⁵⁾

지원대상	공공주택 및 창업·보육시설 지원	금융지원
신혼부부 주거지원 (88만쌍)	1. 공적임대주택 25만호 공급(+5) - 공공임대 20→23.5만, 공공지원 0→1.5만 - 매입·전세임대 입주자격 확대 - 매입임대 아이돌봄시설 100개소 설치	1. 구입자금 15만가구 지원(+8.5) - 소득요건 완화, 대출한도 확대, 최저금리 1.20~2.25%로 인하 - 연 3만가구로 지원 확대(+1.7만)
	2. 신혼희망타운 10만호 공급(+3) - 주거복지로드맵 대비 3만호 확대 - 사업대상지 23개소 추가공개 - 입주자격 등 공급방안 구체화	2. 전세자금 25만가구 지원(+10) - 소득요건 완화, 대출한도 확대, 최저금리 1.00~1.60%로 인하 - 연 5만가구로 지원 확대(+2만)
	3. 분양가상한제 적용주택 10만호 (공공 3만, 민간 7만) 특별공급 - 특별공급 확대(공공 15→30%, 민영 10→20%) - 일부물량 소득기준 완화(100→120%)	3. 전세금 안심대출보증 및 반환보증 3만가구 지원(+1.5) - 보증한도 확대(80→90%) - 보증료 인하(10%)

144) 이하의 내용은 국토교통부 “‘행복한 결혼과 육아를 위한 “신혼부부·청년 주거지원방안””, 2018. 7. 5. 발표 자료를 발췌·정리한 자료로 개별 각주는 생략한다.

145) 국토교통부 “‘행복한 결혼과 육아’를 위한 “신혼부부·청년 주거지원방안””, 2018. 7. 5., 6쪽

	<p>4. 한부모가족 공공주택 지원 강화 - 모든 유형의 공공주택 신혼부부 지원 프로그램에 한부모가족의 신청 허용</p>	<p>4. 한부모가족 기금 지원 강화 - 구입자금대출 우대금리(0.5%p) 도입 - 전세자금대출 우대금리(1%p) 요건 완화</p>
청년가구 주거지원 (75만가구)	<p>1. 청년주택 27만실 본격 공급(+2) - 일자리연계형·세어형 등 다양한 형태 - 매입·전세임대 입주자격 확대, 1만호 확대 - 집주인임대사업 청년 우선공급 1만호 확대</p>	<p>1. 청년 우대형 청약통장 - 최고 3.3% 금리, 비과세·소득공제 - 非근로소득자까지 대상 확대</p>
	<p>2. 대학생 기숙사 6만명 입주(+1) - 대학 기숙사 5만명 입주 - 기숙사형 청년주택 1만명 지원</p>	<p>2. 기금대출 40만가구 지원(+13.5) - 보증부 월세대출 신설 - 단독세대주 대출한도 확대 - 버팀목대출 청년 0.5%p 우대 - 중기 취업청년 임차보증금 융자</p>
	<p>3. 청년 일자리 창출을 위한 희망상가 공급 - 임대주택 단지내 상가를 청년·소상공인·사회적 기업에 저렴하게 임대</p>	<p>3. 민간금융 이용 2만가구 지원(+2) - 2금융권대출→버팀목 전환 확대 - 전세금안심대출보증 보증한도 확대 (80→90%) 및 보증료 인하(10%p)</p>

()는 주거복지로드맵 대비 증가 규모 : 신혼부부 60→88만, 청년 56.5→75만

(5) 취약계층·고령자 주거지원 방안¹⁴⁶⁾

국토교통부는 주거지원이 필요한 취약계층을 적극 발굴하고, 공공임대주택에 들어갈 때 보증금 부담을 대폭 완화하는 등의 내용을 주요 골자로 하는 ‘취약계층·고령자 주거지원 방안’을 발표하였다(2018.10.24.). 이번에 발표한 이번에 발표한 ‘취약계층·고령자 주거지원방안’은 고시원, 숙박업소, 판잣집 등의 주택이외의 거처에 거주하는가구에 대해 최초로 실시한 주거실태조사 결과 등을 바탕으로 마련되었다.

146) 이하의 내용은 국토교통부, “취약계층·고령자 주거지원 방안”, 2018. 10. 발췌·정리한 자료로 개별 각주는 생략한다.

['취약계층·고령자 주거지원 방안' 주요 내용]¹⁴⁷⁾

추진과제
1. 사각지대 없는 주거지원
1-1. 공공임대주택 지원대상 적극 발굴 및 확대
① 주거급여 수급자 대상 중 공공임대주택 지원대상 직접 발굴
② 취약계층 주거지원사업 전면 개편
1-2. 주거급여 대상자 지원 강화
① 주거급여 지원대상 및 보장수준 확대
1-3. 차상위 고령자 및 집은 있으나 소득 낮은 고령자 지원
① 무주택 임차 고령자 주거지원 강화
② 유주택 저소득 고령자 대상 연금형 매입임대
2. 주거지원 장벽 완화
2-1. 보증금 부담 완화를 위한 이용가능성 제고
① 주거급여 수급자의 공공임대주택 입주지원(무보증금 월세 등) 강화
② 매입·전세임대 보증금 분할 납부제 도입
2-2. 주거안정 월세대출 대상 확대
① 주거안정월세대출 대상 급여수급자까지 확대
2-3. 쉽게 알고, 신청 가능토록 홍보 강화
① 직접 찾아가는 상담 등을 통한 홍보 실시
② 유사 복지제도 전달 시스템을 활용한 홍보
3. 신속·편리한 주거지원
① 시급한 주거지원이 필요한 가구에 공공임대 상시지원
② 매입·전세 임대주택 지원 절차·기간 개선
③ 재해 피해자 등을 위한 긴급지원 주택 도입

147) 국토교통부, “취약계층·고령자 주거지원 방안”, 2018. 10, 21~22쪽

추진과제
4. 주거환경 및 시설 품질 제고
4-1. 주거급여 수급자 주거편의 제고
① 주거급여 수급자 고풍자 편의시설 비용지원
② 주거급여 수급자 에너지 바우처 제공
4-2. 취약지역 생활여건 개선을 위한 지원 지속
① 고시원 매입형 공공리모델링 시범사업
② 주거취약지역 생활여건 개선사업 지속
4-3. 최저주거기준 개선
① 최저주거기준 개선을 통한 주거수준 향상
5. 함께 노력하는 주거지원
5-1. 주거·복지 통합서비스 제공을 위한 관계부처 협업체계 구축
① 보호종료아동 자립지원 주거·복지 통합서비스
② 관계부처·공공기관·지자체 협업 <ul style="list-style-type: none"> ① 커뮤니티케어와 주거지원 연계 ② 영구임대 취약계층 지원 강화 ③ 지자체 복지서비스 연계
5-2. 민·관 협력강화를 통한 취약계층 지원 강화
① 주거복지재단 기능 강화
② 운영기관 등과의 협력 강화
5-3. 주거복지센터 등을 통한 전달체계 강화

(6) 2019 사회주택 공급계획¹⁴⁸⁾

국토교통부는 지난 2017년 주거복지로드맵을 통해 중앙정부 차원에서 처음으로 사회주택 활성화 의지를 밝혔다. 이 자료에 따르면 사회주택이란 기존의 공공 및 민간임대와

148) 이하의 내용은 국토교통부, '2019 사회주택 공급 계획' 2019.2.19.을 정리한 자료로 개별 각주는 생략한다.

달리 사회적기업, 비영리 법인 등 사회적 경제주체에 의해 공급되며, 저렴한 임대료, 안정적 거주기간의 보장, 공동체 활성화 등 사회적 가치 추구를 특징으로 하는 임대주택을 말한다. 국토교통부는 사회주택 시범사업을 실시함과 동시에 사회주택협회, 서울시 및 LH, HUG 등 관계기관이 참여하는 협의체를 구성하여, 그간 정책 추진과정에서 나타난 문제점을 보완함과 동시에 의견수렴을 통해 향후 안정적 공급 및 사회주택 활성화 토대 구축 방안 등을 모색해 왔다.

이후, 지금까지의 사회주택 활성화를 위한 준비를 거쳐 2019년 사회주택 공급계획을 발표하였다. 주요 내용은 사회주택 공급확대, 다양한 사회적 가치 실현, 사회적 경제주체 지원 및 역량강화, 사회주택 활성화 기반으로 구분된다. 사회주택 공급확대를 위해서는 지자체 중심의 지역밀착, 수요 맞춤형으로 2022년까지 매년 2000호 이상 사회주택을 공급한다는 계획이다. 토지임대, 매입임대주택 운영위탁 등 기존 사업모델 외에 지역·환경 특성에 맞는 다양한 사업모델 개발 적극 지원하고, 사회주택에 대한 주택도시기금 지원시 공공성 요건 확인을 위해 현재의 HUG 심사기준을 개선하고, 사회적 가치 판단 등을 위해 외부전문가로 구성된 자문위원회를 운영한다. 또한 주민참여에 근거한 공동체 형성과 다양한 사회적 가치 실현이 가능하도록 전문가를 공동체 코디네이터(주민과 함께 프로그램 기획·실행, 외부자원 연계 활동 등을 통해 입주주민의 공공의식 변화·참여 유도하는 사람을 의미)로 양성·위촉하여 입주 초기부터 공동체 활성화를 지원한다. 그리고 사회적 경제주체의 역량강화를 위해 HUG사회주택금융지원센터 기능을 주택도시기금 지원 위주에서 컨설팅·교육·홍보 등 종합 지원으로 강화할 계획이다. 이를 통해 사회적 경제주체는 기금지원은 물론 사업 기획 단계에서부터 사업성 분석, 컨설팅 및 금융관련 교육 등 사회주택 건설과 유지에 필요한 일체의 서비스를 지원 받을 수 있게 된다. 그 외 사회주택 활성화 기반 조성을 위해 중앙, 지자체, 사회적 경제주체 및 주택관련 전문기관 등으로 협의체를 구성하여 지속적으로 관련 정책의 추진상황과 제도 개선 사항을 논의할 계획이다. 단순 주거제공에서 벗어나 다양한 관련 정책 실현의 플랫폼으로 사회주택이 기능할 수 있도록 사업계획 단계부터 생활SOC, 도시재생, 커뮤니티 케어 등 정책연계를 유도할 계획이라고 밝혔다.

제2절 주거복지 입법 추진 동향¹⁴⁹⁾

1. ‘2017년 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’ 추진을 위한 입법 추진 현황

(1) 대학생·사회초년생 등 청년층 주거 지원

[주요 정책별 개정 내용]¹⁵⁰⁾

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 대학생·사회초년생 등 청년 주거지원 <ul style="list-style-type: none"> - 행복주택 지원 대상을 대폭 확대 : 소득활동 여부에 관계없이 만 19 ~ 39세 이하 청년 모두에게 입주기회를 제공 - 임대료는 시세의 70% 수준으로 책정하고, 소득 유무에 따라 차등화 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조 및 별표 5 개정(2018.03.14. 개정·시행) ○ 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 개정(국토부 고시, 2018. 3. 14. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 대학생·사회초년생 등 청년 주거지원 <ul style="list-style-type: none"> - 매입·전세임대 공급 : 생계·의료급여 수급자 가정에 속한 청년 1순위, 부모 소득이 평균소득 50% 이하인 청년 2순위 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제10조 신설 (2018.11.22. 제정·시행)

149) 이하의 내용은 앞서 검토한 주요 주거복지 정책(계획) 발표 내용 중 입법적 조치가 진행되고 있는 주요 내용들을 정리하고, 이에 관한 근거 규정 및 주요 개정 내용을 법제처 국가법령센터, 국토교통부 홈페이지 입법 예고 자료, 국회의안정보시스템 등의 자료를 기초로 하여 필자가 정리한 자료임. 자세한 개정 내용은 부록을 참조하기 바람.

150) 표의 내용은 앞서 검토한 주요 주거복지 정책(계획) 발표 내용 중 입법적 조치가 진행되고 있는 주요 내용들을 정리하고, 이에 관한 근거 규정 및 주요 개정 내용을 법제처 국가법령센터, 국토교통부 홈페이지 입법 예고 자료, 국회의안정보시스템 등의 자료를 기초로 하여 필자가 정리한 자료임. 자세한 개정 내용은 부록을 참조하기 바람.

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년층 공공지원 주택 공급 <ul style="list-style-type: none"> - 기업형 임대주택의 공공성을 강화한 공공지원주택 60만호를 활용하여 청년(신혼 포함)에게 특별공급 - 공공지원주택 단지별 세대수의 최소 20% 이상(평균 36% 내외)을 청년층에게 특별공급 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조(2018. 01. 16. 개정, 2018.07.17. 시행) 개정 및 같은 법 시행규칙 제14조의3, 별표 1 신설 ○ 「공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」 제16조제6항 신설(2018.07.23. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년을 위한 금융 지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - ‘청년 우대형 청약통장’을 도입하여 주택 구입·임차자금 마련 지원. 비과세, 소득공제 혜택 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택청약종합저축을 해지하는 경우의 이자율 고시」 제2조제2항 신설(2018.07.31. 개정·시행)

「공공주택 특별법 시행규칙」의 일부 규정을 개정하였다. 행복주택의 입주자 선정에 관하여 규정하고 있는 법 제17조의 제3항을 신설하여 “공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 입주자 자격을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다”라고 하여 행복주택의 입주자 자격을 완화할 수 있는 근거규정을 마련하고, 행복주택의 입주자 자격 및 거주기간에 대하여 규정하고 있는 별표 5에서 사회초년생에 대해서 규정하고 있던 부분을 만 19세 이상 만 39세 이하의 청년으로 확대하여 소득활동 여부, 지역 조건 등을 완화하는 등의 개정을 진행하였다.¹⁵¹⁾

151) [별표5] 행복주택의 입주자 자격 및 거주기간(제17조제1항 및 제2항 관련) 개정 내용

입주자격 (개정 전)	입주자격 (개정 후)
나) 사회초년생: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에서 소득이 있는 업무에 종사하는 사람 (나) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 거주하는 예술인(「예술인 복지법」 제2조제2호에 따른 예술인을 말한다. 이하 이 별표에서 같다) (다) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 소재하는 직장(「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험 적용대상 사업장을 말한다. 이하 이 별표에서	나) 청년: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 19세 이상이면서 39세 이하인 사람 (나) 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로소득을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)이 있는 업무에 종사하는 사람 또는 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 사람. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간(대학 또는 고등학교 재학 중에 소득이 있는 업무에

행복주택의 임대료를 시세의 70% 수준으로 책정하고, 소득 유무에 따라 차등화하기 위하여 이에 관한 규정을 두고 있는 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 제3조(공급대상별 차등화) 제2항에 임대료 계수를 개정하여 소득이 있는 청년, 창업지원주택 및 지역전략산업지원주택 입주자의 경우 0.72, 소득이 없는 청년의 경우 대학생과 동일하게 0.68로 임대료 계수를 정하였다.

한편, 2018년 11. 22. 「공공주택 특별법」에서 규정하고 있는 기존 주택 매입임대주택 사업과 관련하여 이에 관한 업무 처리 지침을 국토교통부 훈령으로 제정하였다. 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」에서는 미혼 주택자인 미혼 청년을 대상으로 하는 청년 매입임대주택의 입주자 선정과 관련하여 생계·의료급여 수급자 가정에 속한 청년을 1순위로, 부모 소득이 평균소득 50% 이하인 청년을 2순위로 하는 등 입주자 선정 기준을 마련하였다.

청년층 공공지원 주택 공급을 위하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 민간 임대주택의 임차인 자격 등에 관한 규정이 개정되었다. 기존 민간 임대주택의 경우 임차인 자격 및 선정방법 등 공급에 관한 사항을 임대사업자가 정하도록 하였으나, 2018. 1. 16일 제42조(민간임대주택의 공급)에 관한 규정을 개정하여 공공지원민간임대주택의 경우 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급하도록 규정을 신설하고, 이에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의3(공공지원 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법)을 신설하였고, 자세한 기준은 별표 1(공공지원 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법)에 마련하여 청년, 신혼부부, 고령자 20퍼센트 이상 공급할 수 있도록 하였다.

입주자격 (개정 전)	입주자격 (개정 후)
같다)에서 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 사람 (2) 소득이 있는 업무에 종사한 기간이 총 5년이 지나지 않을 것. 다만, 대학 또는 고등학교 재학 중에 소득이 있는 업무에 종사한 기간은 제외한다. (3) ~ (7) 현행과 같음	종사한 기간은 제외한다. 이하 이 별표에서 같다)이 총 5년을 초과하는 사람은 제외한다. (다) 「예술인 복지법」 제2조제2호에 따른 예술인. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간이 총 5년을 초과하는 사람은 제외한다. (2) ~ (6) (생략)

또한 청년에 대한 금융 지원을 강화하기 위하여 ‘청년 우대형 주택청약종합통장’을 도입하였다. 이에 「주택청약종합저축을 해지하는 경우의 이자율 고시」 제2조제2항 신설하여 만 19세 이상에서 만 34세 이하인 무주택 청년을 대상으로 우대 이율 등 금융 지원을 강화하였다.

(2) 신혼부부·고령자 등 주거 지원

[주요 정책별 개정 내용]¹⁵²⁾

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 생애단계별 맞춤형 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 신혼부부 우선 공급 비율 확대(15% → 30%) - 지원 대상 확대 : 혼인 기간 5년 → 7년. 예비 신혼부부·무자녀 포함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 별표 3 개정(2018.04.17. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 생애단계별 맞춤형 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 매입·전세임대주택의 신혼부부 임대료 신규 도입 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제6호 및 제7호 개정(2018.12.11. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 생애단계별 맞춤형 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 신혼희망타운 7만호 공급 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제2항부터 제6항까지 신설(2018.12.19. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 생애단계별·소득수준별 맞춤형 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 영구임대 1순위 입주자격을 저소득 고령자 가구 추가 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 별표 3(2018.02.02. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 소득수준별 맞춤형 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 기준임대료 급여수준 단계적 현실화('17년 315,000원 → '18년 335,000) ※ 서울 4인 가족 기준 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「2018년 주거급여 선정기준 및 최저보장 수준」 개정(국토부 고시, 2017.08.04. 제정, 2018.01.01. 시행)

152) 표의 내용은 앞서 검토한 주요 주거복지 정책(계획) 발표 내용 중 입법적 조치가 진행되고 있는 주요 내용들을 정리하고, 이에 관한 근거 규정 및 주요 개정 내용을 법제처 국가법령센터, 국토교통부 홈페이지 입법 예고 자료, 국회의안정보시스템 등의 자료를 기초로 하여 필자가 정리한 자료임. 자세한 개정 내용은 부록을 참조하기 바람.

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 생애단계별 맞춤형 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 주거급여인 수선유지급여 외에 편의시설 지원금액 50만원 추가 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주거급여 실시에 관한 고시」 제20조 개정(2018.08.13. 개정·시행)

「공공주택 특별법 시행령」 및 같은 법 시행규칙 등을 개정하여, 신혼부부, 고령자 등에 대한 임대주택의 공급 등 입주자격을 완화하고 주거급여 등 지원을 확대하는 등의 법령 개정이 진행되었다.

영구임대주택의 입주자 자격에 관하여 정하고 있는 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 3을 개정하여 혼인기간 5년 이내인 신혼부부를 7년 이내의 신혼부부로 그 대상을 확대하고, 예비신혼 부부 및 무자녀 신혼부부의 경우도 대상으로 하였으나, 자녀의 수, 거주기간, 주택청약저축 납입횟수, 혼인기간 등을 배점화 하여 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하도록 하였다. 또한 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제6호와 제7호를 개정하여 기존주택 매입 임대주택, 기존주택 전세 임대주택을 「국민기초 생활보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼 부부 등에 공급할 수 있도록 도입하였다. 그리고 「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조의 제2항부터 제6항까지 신설하여 신혼희망타운 공급에 관한 규정을 마련하였다. 또한 별표 3에 영구임대 1순위 입주자격에 “65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위 계층에 해당하는 사람”을 추가하였다.

그 외 주거급여와 관련하여 「2018년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준」에 규정된 임차 급여를 인상하였고, 「주거급여 실시에 관한 고시」 제20조 주거약자에 대한 추가 지원에 장애인 뿐만 아니라 고령자에게도 편의시설을 지원할 수 있도록 근거를 마련하였다.

(3) 무주택 서민을 위한 주택 공급

[주요 정책별 개정 내용]¹⁵³⁾

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 무주택 서민을 위한 주택 공급 - 특별공급 예비입주자 선정제도 도입 및 인터넷 청약 접수 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제4항 신설 (2018.9.28. 개정·시행) 및 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」(국토부훈령. 2019.03.27. 제정·시행) ○ 「주택공급에 관한 규칙」 제19조제2항·제3항 및 제26조의2 개정(2018.05.04. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 무주택 서민을 위한 주택 공급 - 다자녀가구 특별공급 시 미성년·영유아 자녀수에 비례하여 가중 배점 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 별표 3 개정(2018.04.17. 개정·시행) ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조제1항 별표 4 개정(2018.04.17. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 재난·재해 피해주민 주거 지원 - 긴급지원주택 또는 전세임대를 피해주민에게 임시거처로 제공 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조의3 신설 (2018.09.28. 개정·시행)

무주택 서민을 위한 주택 공급과 관련하여 큰 입법적 변화 중에 하나는 특별공급 예비입주자 선정제도를 도입하였다는 것이다. 「주택공급에 관한 규칙」 제26조의2(특별공급 예비입주자의 선정)를 신설하여 특별공급 대상 주택수의 40퍼센트 이상의 예비입주자를 선정하도록 하였다. 그리고 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제4항을 신설하여 공공주택의 입주자 자격과 관련하여 “공공주택사업자는 공공주택의 효율적인 공급을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 예비입주자를 모집·선정 및 관리 등”을 할 수 있도록 하였고 이에 국토교통부 훈령으로 2019년 3월 27일 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」이 제정되었다.

153) 표의 내용은 앞서 검토한 주요 주거복지 정책(계획) 발표 내용 중 입법적 조치가 진행되고 있는 주요 내용들을 정리하고, 이에 관한 근거 규정 및 주요 개정 내용을 법제처 국가법령센터, 국토교통부 홈페이지 입법 예고 자료, 국회의안정보시스템 등의 자료를 기초로 하여 필자가 정리한 자료임. 자세한 개정 내용은 부록을 참조하기 바람.

또한 청약 방법과 관련하여 「주택공급에 관한 규칙」 제19조(입주자모집 방법)제2항 및 제3항을 개정하여 방문접수와 인터넷을 이용하여 입주자를 모집할 수 있도록 한 규정을, 인터넷 접수를 원칙으로 하고, 예외적으로 인터넷접수의 방법으로 청약신청을 할 수 없는 사람 등의 경우 방문접수의 방법으로 할 수 있도록 관련 규정을 개정하였다.

그 외 무주택 서민을 위한 특별공급제도의 개선으로 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 3 영구임대주택의 입주자 자격, 별표 4 국민임대주택의 입주자 자격을 개정하여 자녀수에 따른 배점제를 도입하여 다자녀일수록 입주에 유리하도록 제도를 개선하였다. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조의3도 신설하여 긴급 주거지원을 위한 공공임대주택의 임시사용에 관한 특례제도를 도입하여 공공주택사업자가 「재해구호법」에 따른 이재민 등 지방자치단체의 장이 긴급한 주거 지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 공공임대주택을 임시로 사용할 수 있게 하였다.

2. ‘2018 신혼부부·청년 주거지원 방안’ 추진을 위한 입법 추진 현황

[주요 정책별 개정 내용]¹⁵⁴⁾

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 저렴한 공적임대주택 공급 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 매입·전세임대 공급 확대 및 육아여건 개선 - 신혼부부 특화형 건설임대주택 공급 - 공공지원주택 신혼부부 우선공급 도입 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 업무처리지침」 제34조의9 신설 ○ 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제12조, 제15조 및 제20조 개정 ○ 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 제12조 및 제24조 개정 ○ 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별표 1 신설

154) 표의 내용은 앞서 검토한 주요 주거복지 정책(계획) 발표 내용 중 입법적 조치가 진행되고 있는 주요 내용들을 정리하고, 이에 관한 근거 규정 및 주요 개정 내용을 법제처 국가법령센터, 국토교통부 홈페이지 입법 예고 자료, 국회의안정보시스템 등의 자료를 기초로 하여 필자가 정리한 자료임. 자세한 개정 내용은 부록을 참조하기 바람.

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 저렴한 내집 마련 기회 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 신혼희망타운 세부 공급 계획 마련 - 분양주택 신혼부부 특별공급 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6의2 신설 ○ 「주택공급에 관한 규칙」 제41조 개정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 내집, 전셋집 마련 자금 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 기금 구입자금대출 지원 강화 - 기금 전세자금 대출 지원강화 - 신혼부부 전세금 안심대출보증 지원 강화 	<ul style="list-style-type: none"> ○ HUG 내부 규정 개정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 한부모가족 지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 공공주택 입주자격 확대 - 주택도시기금 구입·전세자금 금리 우대 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5 개정 ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 개정 ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6의2 신설
<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년 공공임대주택 <ul style="list-style-type: none"> - 청년 매입·전세 임대 확대 공급 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제3조 제2호 개정 및 제10조 개정 ○ 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 제2조제7호, 제7조, 제12조 및 제18조 개정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년 공공지원주택 <ul style="list-style-type: none"> - 공공성 강화한 공공지원 주택 도입 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의3 신설 ○ 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제17조의2 신설

신혼부부·청년 주거지원 방안과 관련하여 후속 입법적 조치들이 활발하게 진행되고 있다. 특징적인 것은 신혼부부, 청년, 한부모 가족 등을 대상으로 저렴한 공적 임대 주택의 공급 확대를 위하여 지원 대상 확대, 공급 규모 확대, 자격 완화 등 관련 규정을 개정하여 각종 임대 주택의 공급을 확대하였다. 이와 더불어 신혼부부, 청년 등 주거지원대상자들의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택도 공급하도록 관련 규정을 개정하였다. 그 외 금융지원 혜택도 확대하였다.

특히 신혼희망타운을 공급하고, 「공공주택 업무처리지침」 제34조의 9를 신설하여, “신혼부부의 생애주기, 육아 및 보육 여건 등을 고려한 주거 서비스가 가능하도록 특화된 설계” 등 신혼부부에 맞춘 주거 시설을 제공할 수 있는 근거를 마련하고, 「공공주택 특별

법 시행규칙」 별표 6의2 ‘신혼희망타운주택 중 공공분양주택의 입주자 자격 및 선정 방법’을 신설하여 세부 공급 계획 등을 마련하였다.

3. ‘2018 취약계층·고령자 주거지원 방안’ 추진을 위한 입법 추진 현황

[주요 정책별 개정 내용]¹⁵⁵⁾

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 취약계층 주거지원 사업 대상 확대 <ul style="list-style-type: none"> - PC방, 만화방에서 거주하는 사람 - 가정폭력 피해자, 출산예정인 미혼모 등 긴급한 주거지원이 필요한 사람 - 최저주거기준을 미달하는 주거환경에서 만 18세미만의 아동과 함께 거주하고 있는 사람 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」 제3조 개정(2019.07.23. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 무주택 저소득 고령자 주거지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 전세임대주택 1순위 자격에 차상위층 고령자 가구 추가 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 제7조제1항제1호마목 신설(2019.07.29. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 집소유 저소득 고령자에게 연금형 희망나눔주택 사업 시행 <ul style="list-style-type: none"> - 1주택자인 65세이상 고령자가 보유한 도심내 9억원 이하의 단독·다가구 주택(APT 제외)을 매입하여 리모델링·재건축 후 고령자, 청년 등에게 공공임대주택으로 공급 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제7조제3항(2018.11.22. 제정·시행)

2018년 취약계층·고령자 주거지원 방안은 앞서 발표된 정책들과 유사한 내용이 많이 있지만, 특징적인 내용은 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」 제3조를 개정하여 주거사다리 지원의 대상을 기존 대상자에서 PC방·만화방에서 거주하는 사람, 가정폭력 피해

155) 표의 내용은 앞서 검토한 주요 주거복지 정책(계획) 발표 내용 중 입법적 조치가 진행되고 있는 주요 내용들을 정리하고, 이에 관한 근거 규정 및 주요 개정 내용을 법제처 국가법령센터, 국토교통부 홈페이지 입법 예고자료, 국회의안정보시스템 등의 자료를 기초로 하여 필자가 정리한 자료임. 자세한 개정 내용은 부록을 참조하기 바람.

자, 출산예정인 미혼모 등 긴급한 주거지원이 필요한 사람, 최저주거기준을 미달하는 주거환경에서 만 18세미만의 아동과 함께 거주하고 있는 사람을 추가하였다. 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 제7조 입주자 선정 1순위에 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 고령자 가구를 추가하였다.

4. ‘2018, 2019 주거종합계획 등’ 추진을 위한 입법 추진 현황

(1) ‘제2차 장기주거종합계획 수정계획’ 추진을 위한 입법 추진 현황

[주요 정책별 개정 내용]¹⁵⁶⁾

주요 내용	개정 근거 규정
o 고령층 맞춤형 임대주택 5만호 공급 - 연금형 매입임대 도입	o 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제7조제3항(2018.11.22. 제정·시행)
o 청년주택 30만실 공급 - 청년 매입임대주택의 입주요건 확대 : 공급대상을 대학생·취업준비생 외에 일정한 소득·자산 요건을 충족하는 19~39세의 무주택자 청년으로 확대	o 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제10조(2018.11.22. 제정·시행)
o 청년주택 30만실 공급 - 기숙사형 임대주택 공급 : 본인·부모 합산 소득이 평균소득 이하인 대학생과 19~39세 청년에게 최대 6년간 지원하되, 기숙사와 같이 학기 단위로 계약	o 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제39조(2018.11.22. 제정·시행)
o 신혼 특화형 임대주택 20만호 공급 - 신혼부부 매입임대주택Ⅱ 도입 : 무주택세대 구성원으로서 평균소득(맞벌이 120%)이하이	o 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제12조(2018.11.22. 제정·시행)

156) 표의 내용은 앞서 검토한 주요 주거복지 정책(계획) 발표 내용 중 입법적 조치가 진행되고 있는 주요 내용들을 정리하고, 이에 관한 근거 규정 및 주요 개정 내용을 법제처 국가법령센터, 국토교통부 홈페이지 입법 예고 자료, 국회의안정보시스템 등의 자료를 기초로 하여 필자가 정리한 자료임. 자세한 개정 내용은 부록을 참조하기 바람.

주요 내용	개정 근거 규정
<p>며 행복주택 신혼부부 자산요건을 충족하는 신혼부부 등에게 시세 80% 이하의 임대료로 6년간 지원(유자녀 가구는 4년 연장가능).</p>	
<p>○ 생애 단계별 맞춤형 주거지원 - 홀몸 어르신 안심센서 설치 → 수선유지급여 추가 지급</p>	<p>○ 「주거급여 실시에 관한 고시」 제20조 개정 (2018.08.13. 개정·시행)</p>
<p>○ 촘촘한 주거안전망 구축 - 쪽방, 비닐하우스, 고시원 등 주택 외 거주 거주가구에 대한 실태조사의 정례화로 실효성 있는 정책대안 도출</p>	<p>○ 「주거급여 실시에 관한 고시」 제30조 개정 (2018.06.01. 개정·시행)</p>
<p>○ 임대차 시장의 투명성·안정성 강화 - 임대 등록시스템 및 주택임대차 정보시스템 등 정보 인프라 구축</p>	<p>○ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조제3항부터 제6항 신설·개정(2017.12.26. 개정, 2018. 3.27. 시행)</p>

국토교통부는 「주거기본법」에 따른 10년 단위의 장기 주거종합계획을 5년이 지난 2018년 6월 28일에 수정 계획을 발표하였다. 고령층에 대한 연금형 매입 임대주택 제도를 신설하고, 청년 주택 공급을 위해 청년 매입임대주택 및 기숙사형 임대주택을 각각 30만 실, 신혼부부 특화형 임대주택 20만호를 공급하기로 발표하였는데, 이러한 수정 계획에 따른 입법적 조치들도 발빠르게 진행되었다.

먼저, 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」이 2018년 11. 22 제정·시행되었는데, 이 지침에 따르면 제7조 제3항에 제정 당시에는 부부 중 1명이 65세 이상이고, 세대구성원을 포함하여 감정평가액 9억원 이하의 1주택 소유자일 것 등의 조건이 있었으나, 2019. 7. 29일 현재는 개정되어 부부 중 1명이 60세 이상인 매도자의 경우에 한국토지주택공사가 10년 이상 매월 분할하여 주택 대금을 지급할 수 있도록 연금형 매입 임대주택 규정을 마련하였다. 또한 제10조 청년 매입임대주택, 제39조 기숙사형 매입임대주택에 대한 규정을 마련하였다. 제12조에는 신혼부부 매입임대주택Ⅱ 입주자 산정에 대한 규정을 마련하였다. 그 외에 「주거급여 실시에 관한 고시」 제20조 및 제30조, 「민간임대주택에 관한

특별법」 제60조 등의 개정을 통하여 일부 주거 급여 확대 및 실태조사, 임대주택 정보시스템 구축에 관한 근거 규정 등이 마련되었다.

(2) ‘2018년 주거종합계획’ 추진을 위한 입법 추진 현황

[주요 정책별 개정 내용]¹⁵⁷⁾

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 무주택 서민 가구 맞춤형 주거지원 - 주거급여 부양의무자 기준 폐지 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주거급여법」 제5조 개정(2018.01.16. 개정, 2018.12.11. 시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 무주택 서민 가구 맞춤형 주거지원 - 기준임대료 단계적 현실화 (’18년 335,000원 → ’19년 385,000) ※ 서울 4인 가족 기준 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「2019년 주거급여 선정기준 및 최저보장 수준」(국토부 고시. 2018.8.01. 개정, 2019.01.01. 시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 맞춤형 청년주택 공급 - 행복주택 : 소득활동 여부에 관계없이 만 19 ~ 39세 이하 청년 모두에게 입주기회를 제공 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조제1항 별표 5 개정(2018.03.14. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년 우대형 청약통장 신설 - 연간 600만원 한도로 가입기간에 따라 최고 3.3% 적용, 이자소득 500만원까지 비과세 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택청약종합저축을 해지하는 경우의 이자율 고시」 제2조제2항 개정(2018.07.31. 개정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 맞춤형 고령층 주거지원 - 홀몸 어르신 건강 이상을 조기에 발견할 수 있도록 주거약자용 주택에 대한 안심센서 설치 근거 마련 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제4조 별표 1 개정(2018.02. 06. 개정·시행)

157) 표의 내용은 앞서 검토한 주요 주거복지 정책(계획) 발표 내용 중 입법적 조치가 진행되고 있는 주요 내용들을 정리하고, 이에 관한 근거 규정 및 주요 개정 내용을 법제처 국가법령센터, 국토교통부 홈페이지 입법 예고 자료, 국회의안정보시스템 등의 자료를 기초로 하여 필자가 정리한 자료임. 자세한 개정 내용은 부록을 참조하기 바람.

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 맞춤형 고령층 주거지원 <ul style="list-style-type: none"> - 영구임대·매입임대 1순위 입주자자격에 저소득 고령자 가구(65세 이상 중위소득 50% 이하)를 추가 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 별표 3(2018.02.02. 개정·시행) ○ 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제9조제2항 별표 2 제정(2018.11.22. 제정·시행)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 수요자 중심의 공공임대주택 제도 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 분양전환 시 임차인과의 협의 절차 의무화, 분양 전환을 받지 못한 임차인을 위한 임대기간 연장 등 제도개선 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법」 일부 개정 법률안 정부 제출안으로 제출(2019.3.29.)되어 상임위 심사 중
<ul style="list-style-type: none"> ○ 살기 좋은 주거환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 빈집정비계획 선도사업 추진 및 ‘빈집밀집구역’ 제도 도입 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조제1항 개정 및 제4조제5항 신설(2019.04.23. 개정, 2019.10.24. 시행)

「주거기본법」에 따른 연도별 주거종합계획인 2018년 주거종합계획과 관련하여 가장 큰 입법적 조치는 「주거급여법」 제5조의 수급권자의 범위에 부양임무자 기준이 폐지된 것이다. 그 외 「2019년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준」이 발표되어 2018년 대비 임차급여 및 수선유지급여가 인상되었고, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5, 「주택청약종합저축을 해지하는 경우의 이자율 고시」 등의 개정에 따라 행복주택의 입주 자격이 청년 모두에게로 확대되었고, 청년 우대형 주택청약종합저축 제도를 도입하였다.

「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 별표 3, 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제9조제2항 별표 2 개정 및 제정을 통하여 영구임대, 매입임대 1순위 입주자자격에 저소득 고령자 가구를 추가하는 한편, 홀몸 어르신의 건강 이상을 조기에 발견할 수 있도록 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제4조 별표 1 개정을 통하여 65세 이상인 주거약자를 대상으로 공급하는 주택의 경우에는 동체감지기, 자동 통보되는 홈네트워크망을 의무적으로 설치하도록 하였다.

한편 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택에 대해서 분양 전환시 임차인과의 협의 절차 및 분양 전환을 받지 못한 임차인을 위한 임대 기간 연장 등 제도 개선과 관련하여 「공공주택 특별법」 일부 개정 법률안이 정부 제출안으로 국회에 제출(2019.3.29.)되어 상임위 심사 중에 있다. 자세한 내용은 ‘2019년 주거종합계획’ 부분에서 후술하기로 한다.

그 외 살기 좋은 주거환경 조성과 관련하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조제1항 개정 및 제4조제5항 신설을 통하여 빈집정비계획에 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항을 포함하고, 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역, 노후·불량건축물이 증가하고 있거나 정비기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역, 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역에 대해서는 빈집밀집구역으로 지정할 수 있도록 하였다.

(3) ‘2019 주거종합계획’ 추진을 위한 입법 추진 현황

[주요 정책별 개정 내용]¹⁵⁸⁾

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거급여 수급요건 중 소득기준 완화 - 중위소득 43% → 44%로 수급자 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주거급여법」 제5조 제1항(현재 미 개정)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축 - 공공임대주택 대기자 관리 체계화 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」 (국토부 훈령, 2019.03.27. 제정·시행)

158) 표의 내용은 앞서 검토한 주요 주거복지 정책(계획) 발표 내용 중 입법적 조치가 진행되고 있는 주요 내용들을 정리하고, 이에 관한 근거 규정 및 주요 개정 내용을 법제처 국가법령센터, 국토교통부 홈페이지 입법 예고 자료, 국회의안정보시스템 등의 자료를 기초로 하여 필자가 정리한 자료임. 자세한 개정 내용은 부록을 참조하기 바람.

주요 내용	개정 근거 규정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 공공건설임대주택의 우선 분양전환 시 금융 지원 - 공공건설임대주택 매입자의 임대기간 연장 요청 기준 마련 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법」 일부 개정 법률안 정부 제출안으로 제출(2019.3.29.)되어 상임위 심사 중
<ul style="list-style-type: none"> ○ 빈집 활용 활성화를 통한 주거지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 지자체별 빈집 실태조사 결과를 인터넷에 공개하는 ‘빈집정보은행’ 도입 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제15조(2017.2.8. 제정, 2018. 2. 9 시행) 및 「빈집정비사업에 관한 업무지침」 제28조(2018. 02.09. 제정 · 시행)

2019년 주거종합계획에서는 주거급여 수급요건 중 소득기준을 중위소득 43%에서 44%로 수급자를 확대한다고 발표하였으나, 현재 「주거급여법」 제5조에서는 “주거급여 선정기준은 기준 중위소득의 100분의 43 이상으로 한다”고 하여 아직 확대·개정되지 않은 상태이다. 그 외 앞서 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’에서 검토된 것처럼 공공임대주택 대기자 관리 체계화를 위하여 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」이 국토부 훈령으로 2019. 3. 27 제정·시행되고 있다.

한편, “임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택의 우선 분양전환시 임차인의 의견이 반영될 수 있도록 공공주택사업자가 분양전환의 시기와 절차 및 분양전환금의 납부방법 등에 관하여 임차인과 사전 협의하도록 하는 한편, 임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 경우 임차인이 분양전환을 위한 준비를 충분히 할 수 있도록 분양전환에 응하여야 하는 기간을 6개월에서 12개월로 연장하고, 분양전환을 하는 임차인의 경우 주택도시기금에서 용자받을 수 있도록 하며, 분양전환을 하지 아니하는 임차인이 일정 요건을 충족하면 임대기간을 최대 8년까지 연장할 수 있도록 하여 임차인의 주거안정을 도모하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 미비점을 개선하기 위하여”¹⁵⁹⁾ 「공공주택 특별법」 일부 개정 법률안 정부 제출안으로 제출(2019.3.29.)되어 상임위 심사 중에 있다.¹⁶⁰⁾

159) 「공공주택특별법 일부 개정 법률안(정부제출)」, 제안이유, 의안번호 2019435, 2019.3.29.

160) [「공공주택특별법 일부 개정 법률안(정부제출, 의안번호 2019435, 2019.3.29.)」의 내용]

현행	개정안
<p>제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자, 국가기관 또는 법인으로서 대통령령으로 정한 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다. 이 경우 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p><신 설></p> <p>② 임차인이 대통령령으로 정하는 기간 이상 제1항에 따른 우선 분양전환에 응하지 아니하는 경우에는 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 공공건설임대주택을 제3자에게 매각할 수 있다.</p> <p>③ (생략)</p> <p><신 설></p> <p><신 설></p> <p><신 설></p>	<p>제50조의3(공공건설임대주택의 우선 분양전환) ① ----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- <후단 삭제></p> <p>② 공공주택사업자는 제1항에 따라 공공건설임대주택을 분양전환하려는 경우 다음 각 호의 사항이 포함된 분양전환 계획을 임차인과 임차인대표회의(임차인대표회의가 구성된 경우만 해당한다)에 통보하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 분양전환의 시기와 절차 2. 분양전환금의 납부방법 3. 해당 공공건설임대주택의 수선·보수의 범위 4. 그 밖에 분양전환에 필요한 사항 <p>③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 통보한 분양전환 계획에 관하여 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)과의 협의를 거쳐 분양전환을 통보한 날부터 6개월 이상(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 경우에는 12개월 이상을 말한다) 임차인이 우선 분양전환에 응하지 아니하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 공공건설임대주택을 제3자에게 매각할 수 있다.</p> <p>④ (현행 제3항과 같음)</p> <p>⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 분양전환의 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>제50조의4(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 우선 분양전환 지원) 국토교통부장관은 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택으로서 임대의무기간이 10년인 임대주택의 임차인이 제50조의3에 따라 우선 분양전환을 받으려는 경우 그에 필요한 자금을 주택도시보증기금에서 융자 지원할 수 있다.</p> <p>제50조의5(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 임대기간 연장) ① 공공주택사업자(공공주택사업자로부터 해당 임대주택을 매입한 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제50조의6에서 같다)는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 공공건설임대주택의 임차인이 제50조의3에 따른 우선 분양전환을 받지 아니하기로 동의하고 최대 4년까지 임대기간의 연장을 요청하는 경우 이에 응하여야 한다.</p>

한편, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제15조 및 「빈집정비사업에 관한 업무지침」 제28조에서 빈집을 효율적으로 정비하기 위하여 빈집정보시스템을 구축하고 빈집의 소유자가 동의한 경우에 한정하여 그에 관한 실태조사 결과를 인터넷에 공개할 수 있도록 하는 ‘빈집정보은행제도’를 도입하였다.

5. ‘2019 사회주택 공급계획’ 추진을 위한 입법 추진 현황

국토교통부는 2017년 주거복지로드맵에 기초하여 ‘2019 사회주택 공급계획’을 발표하였다. 사회주택과 관련하여 구체적인 내용에 관한 입법적 조치들은 아직 진행되고 있지 않고, 오히려 각 지방자치단체에서 조례로 사회주택 지원에 관한 사항을 제정하여 적극적으로 진행하고 있는 사항이다.

현행	개정안
<p><신설></p> <p>제50조의4 (생략)</p>	<p>1. 임대무기간이 10년인 공공건설임대주택으로서 주거전용면적이 85제곱미터 이하일 것</p> <p>2. 제1항에 따른 주택의 분양전환가격이 최초 입주자 모집공고 당시의 주택가격과 비교하여 현저하게 상승하였을 것. 이 경우 분양전환가격의 상승 기준은 대통령령으로 정한다.</p> <p>② 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 주거취약계층인 임차인이 제1항에 따라 연장한 임대기간이 4년이 되는 날을 기준으로 최대 4년까지 임대기간의 재연장을 요청하는 경우 이에 응하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 임대기간 연장의 절차 및 요건 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>제50조의6(임대기간 연장 의무가 있는 공공건설임대주택의 매입) ① 제50조의5에 따라 임대기간을 연장하여야 하는 공공주택사업자가 부도, 파산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경제적 사정으로 임대기간을 연장하거나 재연장할 수 없는 경우 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 등 대통령령으로 정하는 자에게 해당 임대주택의 매입을 요청할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 매입 요청을 받은 자가 해당 임대주택을 매입하는 경우 그 절차와 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>제50조의7 (현행 제50조의4와 같음)</p>

사회주택과 관련하여 「주거기본법」 제11조(임대주택의 공급) 제3항에서는 “국가 및 지방자치단체는 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체가 공익적 목적으로 임대주택을 공급할 수 있도록 지원할 수 있다.”는 근거 규정을 두고 있고, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제4조에서는 “국가 및 지방자치단체는 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체의 민간임대주택 공급 참여 유도위해서 주택도시기금 등의 자금을 우선적으로 지원하고, 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」 및 조례로 정하는 바에 따라 조세를 감면”할 수 있도록 규정하고 있다. 그 외에도 부분적으로 공공주택사업자가 「협동조합 기본법」 제2조 제1호에 따른 협동조합 및 제2조제3호에 따른 사회적 협동조합, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「소비자생활협동조합법」에 따른 대학생활협동조합등을 기숙사형 매입임대주택의 운영기관으로 선정할 수 있도록 하는 규정을 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」에 두고 있기도 하다.

사회주택에 관한 조례와 관련하여서는 2015년 1. 2 제정된 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」가 최초이며, 이후 시흥시, 최근 부산광역시, 고양시 등을 중심으로 제정되어 시행되고 있다.

[지방자치단체 사회주택에 관한 조례 제정 현황]¹⁶¹⁾

번호	조례명	제정일자
1	서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례	2015. 1. 2 제정
2	부산광역시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례	2019. 8. 7 제정
3	고양시 청년을 위한 사회주택 지원에 관한 조례	2019. 6. 7 제정
4	부산광역시동구 사회주택 지원에 관한 조례	2019. 6. 7 제정
5	부산광역시 중구 사회주택 지원에 관한 조례	2019. 3. 8 제정
6	시흥시 사회주택 지원에 관한 조례	2016. 5. 10 제정

161) 조례의 제정 현황은 법제처, 국가법령정보센터, 자치법규 검색을 통하여 현황을 도출·정리한 자료임.

제3절 평가

정부는 주거복지 관련 정책의 발표와 함께 이에 따른 입법적 조치들을 빠르게 진행해 나가고 있다. 주거복지법제의 경우 2015년 「주택법」의 분법과 함께 「주거기본법」이 제정되면서 큰 틀의 변화가 있는 후에는 현행 법체계 내에서 큰 변화 없이 주거 정책의 변화에 맞추고, 정책 추진과정에서의 문제점을 해소하기 위한 측면에서 부분적인 개정을 추진해왔다.

1. 공적 임대 주택 건설 및 공급 확대 중심의 정책 및 법 개정 추진

주거취약계층의 주거비 부담 완화, 임차 가구의 주거 안정성 보장 등 주거복지 수단이 다양화되고 있지만 주거복지 정책의 가장 큰 부분을 차지하고 있는 부분은 역시 양질의 공공 임대 주택의 공급 확대이다. 다만 최근 정책 및 입법의 변화는 단순히 공공 임대 주택의 확대에만 있지 않고, 청년, 신혼부부, 고령자, 주거 취약계층 등 생애주기별, 수요자 맞춤형 공급 정책으로 세분화·다양화되고 있다는 점이다. 그리고 임대 주택의 공급자 및 공급 방식도 다양화 되고 있다.

이에 대한 입법적 조치는 공공임대주택 체계 내에서 큰 변화 없이, 「공공주택특별법 시행규칙」 및 하위 지침, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 하위 규정상의 청년, 신혼부부, 고령자 등에 대한 임대주택의 공급 등 입주 대상 및 자격을 완화하는 형태로의 부분 개정이 중심을 이루었다. 그 외 하위 규칙으로 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 및 예비입주자 제도 신설에 따른 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」이 제정되었다.

다만, 사회주택 공급 대책이 발표되기는 하였지만, 이에 관한 법적 기반이나, 그 외 도시형 생활주택, 공유주택 등 주택법제 체계내로의 포섭 등은 아직 진행되지 못하고 있다.

2. 주거비 지원 확대 및 지원 수단의 다양화 방안 모색

최근 발표되고 있는 정책 및 입법적 조치들을 보면, 주거급여 등 주거비 지원을 확대하고, 지원 수단이 현물 급여 외에 편의 시설 등으로 확대되고 있다는 점을 들 수 있다.

국토교통부는 매년 「주거급여 선정기준 및 최저 보장 수준」을 고시하여 임차급여 및 수선유지 급여를 일정 부분 인상하고 있다. 다만 ‘2019년 주거종합계획’에서 주거급여 수급요건 중 소득기준을 중위소득 43%에서 44%로 수급자를 확대한다고 발표하였으나, 이는 정부 재정과 직결되는 부분으로 아직까지 「주거급여법」에 반영은 되지 않고 있다.

한편, 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」을 개정하여 주거사다리 지원 대상을 확대하고, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 상의 별표 등을 개정하여 고령자 등에게 편의 시설의 설치 등 주거 환경 개선을 위한 다양한 지원 수단을 고려하고 있다.

다만, 아직까지 주택 수당(주거급여) 중심의 주거비 지원이 이루어지고 있으며, 주택 구매자 보조금 제도 등은 도입되고 있지 않다.

3. 주거복지정책 추진 체계 및 거버넌스의 개선 모색

주거복지정책 추진 체계 및 거버넌스 측면에서 다양한 논의가 진행되고 있다. 다만 주거정책의 수립, 임대주택의 공급 주체, 주거지원서비스의 전달 체계 등과 관련하여 중앙·지방정부, 공공과 민간의 기능과 역할 분담에 대한 논의는 많이 이루어지고 있으나, 이에 대한 입법적 조치나 변화는 아직까지 큰 틀에서는 이루어지고 있지 않은 실정이다.

제4장

주거복지법제의 현황 및 문제점 분석

제1절 주거복지법제의 체계 및 특징

제2절 주거복지법제의 주요 내용 분석

제3절 현행 주거복지법제의 한계 및 문제점

제4장

주거복지법제의 현황 및 문제점 분석

제1절 주거복지법제의 체계 및 특징

1. 주거복지법제의 체계

(1) 기본법으로서의 「주거기본법」

주거복지법제는 2015. 6. 22 제정된 주거정책 관련 법률들 간의 관계에 있어 최상위법 및 기본법¹⁶²⁾적 지위를 갖는 「주거기본법」을 중심으로 하여 개별 주택 및 주거복지에 관한 법률들로 그 체계를 구성하고 있다. 기존 주택 정책의 기본법은 「주택법¹⁶³⁾」이 기능하고 있었으나, 「주택법」이 주택 건설 및 공급 관련 사항을 중심으로 규정되어 있고, 주거

162) 일반적으로 기본법이라고 하면, 형식적으로 단순히 법령의 제명에 “기본법”이라는 명칭을 지닌 경우를 가리키기도 하지만, 실질적으로는 사회에 대한 기본적인 법원칙이나 준칙 내지 일정한 법 분야에 있어서 제도·정책 등에 관한 기본과 원칙·기준 등에 관하여 정하고 있는 법률을 지칭하는 것으로 이해할 수 있다(이준서, 「환경정책기본법의 체계 정비방안 연구」, 한국법제연구원, 2009. 17쪽).

163) 2003년 「주택건설촉진법」이 「주택법」으로 전부 개정되면서 「주택법」은 주택 관련 제도에 관한 기본법으로서의 역할을 수행하여 왔으나, 하나의 법률에 포괄적·선언적인 사항부터 세부적·기술적인 사항에 이르기까지 너무 많은 내용을 규정함에 따라 국민들과 시장에서 요구하는 내용을 적시에 반영하지 못한다는 비판이 자주 제기되었고, 이에 따라 「주택법」에 있는 내용을 분리하여 사실상의 분법이 추진되었다. 즉, 주거비 보조와 관련된 내용이 분리되어 「주거급여법」이 제정(법률 제12333호, 2014. 1. 24. 공포, 2014. 10. 1. 시행)되었고, 국민주택기금 및 대한주택보증주식회사와 관련된 규정이 분리되어 「주택도시기금법」이 제정(법률 제12989호, 2015. 1. 6. 공포, 2015. 7. 1. 시행)되었으며, 주거복지에 관한 기본법으로서 「주거기본법」이 제정(법률 제13378호, 2015. 6. 22. 공포, 2015. 12. 23. 시행)되었고, 공동주택의 체계적 관리를 위하여 「공동주택관리법」도 제정(법률 제13474호, 2015. 8. 11. 공포, 2016. 8. 12. 시행)되었다. 한편, 기업형 임대주택 제도 도입 및 공공임대주택의 체계적 관리를 위하여 기존의 「임대주택법」 및 「공공주택건설 등에 관한 특별법」을 각각 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제13499호, 2015. 8. 28. 공포, 2015. 12. 29. 시행)으로 전부개정, 「공공주택 특별법」(법률 제13498호, 2015. 8. 28. 공포, 2015. 12. 29. 시행)으로 일부 개정하는 등 주택정책 및 제도와 관련된 법률체계가 크게 개편되었다(이상의 내용은 법제처, 「주택법(법률 제13805호, 2016. 1. 19., 전부개정) 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lSrvsRsnListP.do?lSId=001809&chrClsCd=010202&lSrvsGubun=all>, 방문일자 2019. 10. 5)

복지 실현을 위한 내용이 부족하고, 「주거급여법」, 임대주택법제 등 주택 관련 다른 법률과의 관계를 명확하게 규정하지 못하는 등의 문제점으로 인하여, 「주택법」의 분법화 과정을 통하여 주거정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법적인 지위를 갖는 「주거기본법」을 제정하게 되었다.¹⁶⁴⁾

이에 주거정책의 기본 방향을 물리적인 주택공급 확대로부터 주거복지 향상으로 전환되었음을 선언하고, 주거정책의 기본원칙, 주거권, 유도주거기준, 주거복지지원센터, 주거복지 전문인력 양성 등에 대한 규정을 신설하는 한편, 기존 「주택법」에서 규정하고 있는 주택종합계획, 주택정책심의위원회, 최저주거기준 등에 관한 조문을 보완하여 「주거기본법」으로 이관하여 제정·시행하고 있다.¹⁶⁵⁾

「주거기본법」은 주거정책에 관한 다른 법률을 제정하거나 개정하는 경우에는 「주거기본법」에 부합하도록 하여¹⁶⁶⁾ 기본법으로서의 지위를 명확히 하고 있다. 주거정책의 기본원칙을 제시하고, 주택의 건설·공급, 임대주택의 공급, 공동주택의 관리, 주거정책자금, 주거환경의 정비, 주거비 보조, 주거약자 지원 등 세부 정책의 방향을 제시하고, 이를 별도 법률을 제정하도록 하여, 개별법과의 연계 체계를 갖추어 기본법으로서의 역할을 하고 있다.

(2) 협의의 주거복지법제 체계

「주거기본법」을 기본법으로 하여 「주거기본법」 상에는 주거권, 주거정책의 기본원칙, 주거종합계획 수립 및 주거정책심의위원회 등 추진체계에 관한 규정, 주거복지전달체계에 대한 기본적인 규정을 담고 있으며, 그 외에 구체적인 주거 정책의 영역으로 제10조(주택의 건설·공급), 제11조(임대주택의 공급 등), 제12조(공동주택의 관리), 제13조(주

164) 법제처, 「주거기본법(법률 제13378호, 2015. 6. 22., 제정)」 제·정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=012314&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자 2019. 10. 5)

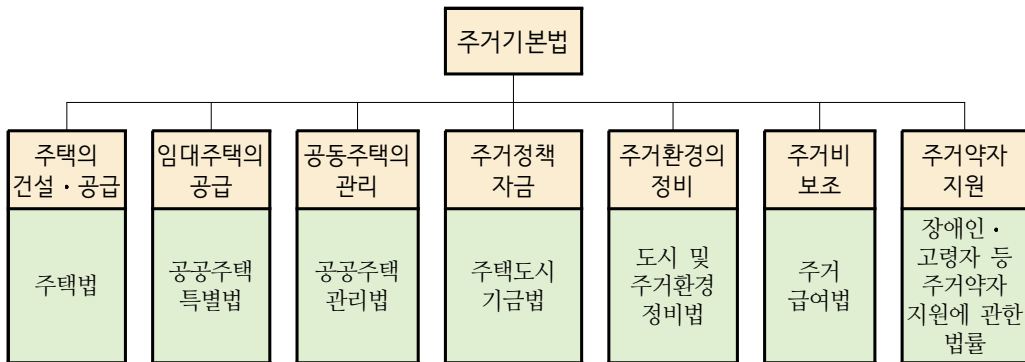
165) 법제처, 앞의 「주거기본법(법률 제13378호, 2015. 6. 22., 제정)」 제정 이유

166) 「주거기본법」 제 4 조(다른 법률과의 관계) 국가는 주거정책에 관한 다른 법률을 제정하거나 개정하는 경우에는 이 법에 부합하도록 하여야 한다.

거정책자금), 제14조(주거환경의 정비 등), 제15조(주거비 보조), 제16조(주거약자 지원)에 관한 의무를 규정하고 이에 관하여 필요한 사항은 따로 법률로 정하도록 위임하고 있다. 이에 따라 「주택법」, 「공공주택특별법」, 「공공주택관리법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택도시기금법」, 「주거급여법」, 「장애인·고령자 주거약자 지원에 관한 법률」이 제정되어 시행되고 있다. 특징적인 것은 「주거기본법」이 먼저 제정되고, 이에 따라 개별 법률들이 나중에 제정·시행된 것이 아니라, 「주택법」의 분법 과정에서 「주거기본법」이 나중에 제정되면서 기존의 법률들과 함께 하나의 주거복지법제의 체계를 이루게 되었다.

주거복지법제의 범주와 관련하여 「주거기본법」을 중심으로 「주거기본법」에서 실질적으로 별도 법률로 제정하도록 하여 개별법과의 연계 규정을 두고 있는 법률들을 이번 연구에서는 ‘협의의 주거복지법제’로 분류하고자 한다.

[협의의 주거복지법제]¹⁶⁷⁾



(3) 광의의 주거복지법제 체계

주거복지법제의 범위를 내용상의 연관성을 기준으로 보면, 상당한 범위로 확대될 수 있다. 「주거기본법」을 중심으로 직접적인 관련 법률들을 살펴보면, 주거급여, 주거약자 지원 등 주거취약계층에 대한 지원을 대상으로 하는 「주거급여법」, 「장애인·고령자 등

167) 「주거기본법」의 내용을 참조하여 필자가 정리함.

주거약자 지원에 관한 법률」, 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 등이 중심이 된다. 한편, 주거복지와 관련하여서는 결국 공공주택의 공급이 핵심 주거복지정책에 관한 사항으로 이에 관하여 규율하고 있는 「공공주택특별법」, 「공공주택관리법」 등이 주거복지법제의 범주에 포함되며, 주택의 공급과 관련하여서는 「주택법」이 일반법으로 기능하고 있기 때문에 주택에 관한 법제들로 그 범위를 확대할 수 있다.

한편, 주거지원 정책과 관련하여서는 주거취약계층, 구체적으로는 「주거기본법」에 따른 주거지원필요계층인 장애인, 고령자, 저소득층, 신혼부부, 청년층, 「아동복지법」에 따른 지원대상아동 등이 대상이 되는데 지원 대상 및 지급 수준과 관련하여서는 사회복지법상의 관련 법률들과 연계를 가지고 기능하고 있다.

따라서 실질적으로 주거복지에 관한 사항을 담고 있는 법률과 주택관련 법제, 사회복지법상 주거 지원에 관한 사항을 담고 있는 법률들을 광의의 주거복지법제의 범주에 포함시킬 수 있을 것이다.

[광의의 주거복지법제 현황¹⁶⁸⁾]

구 분	법령명	주요 사항	소관부처	제정연도
주거 복지	주거기본법	주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항	국토부 주택정책과	2015. 6. 22.
	주거급여법	주거급여에 관한 사항	국토부 주거복지기획과	2014. 1. 24
	장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	장애인·고령자 등 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 위한 주거지원에 관한 사항	국토부 주거복지정책과	2012. 2. 22
	장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법	장기공공임대주택 입주자의 주거환경개선 및 주거복지증진을 위하여 필요한 사항	국토부 공공주택지원과	2009. 3. 25 제정

168) 이하의 분류 및 내용은 법제처 국가법령정보센터에서 현행 법률 검색을 통하여 관련 법률들을 도출하고, 그 내용을 기초로 필자가 정리하였다.

구 분	법령명	주요 사항	소관부처	제정연도
주택 공급 등	주택법	주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항	국토부 주택정책과 외	1972. 1. 23 제정/ 2003. 5. 29 제명 변경
	공동주택관리법	공동주택의 관리에 관한 사항	국토부 주택건설공급과	2015. 8. 11 제정
	공공주택 특별법	공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항 규정	국토부 공공주택 총괄과	2003. 12. 31 제정 이후 여러 차례 제명 변경
	민간임대주택에 관한 특별법	민간임대주택의 건설·공급 및 관리와 민간 주택임대사업자 육성 등에 관한 사항 규정	국토부 민간임대정책과 외	1984. 12. 31. 제정 이후 여러 차례 제명 변경
	주택임대차보호법	주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정	법무부	1981. 3. 5 제정
	농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법	농어촌의 주거환경 및 노후·불량 주택을 계획적·효율적으로 개선하기 위하여 필요한 사항 규정	해양수산부 어촌어항과, 농림축산식품부 지역개발과	2013. 6. 4 제정
	도시 및 주거환경정비법	도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항 규정	국토부 주택정비과	2002. 12. 30 제정
	주택도시기금법	주택도시기금을 설치하고 주택도시보증공사를 설립하여 주거복지 증진과 도시재생 활성화 지원	국토부 주택기금과 외	2015. 1. 6 제정
	부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법	부도등이 발생한 공공건설임대주택을 매입하여 공공주택 등으로 공급함으로써 임차인의 보호와 주거안정을 지원	국토부 공공주택지원과	2007. 1. 19 제정
	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법	방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례 규정	국토부 주택정비과	2017. 2. 8 제정

구 분	법령명	주요 사항	소관부처	제정연도
	한국주택금융공사법	주택저당채권 등의 유동화(流動化)와 주택금융 신용보증 및 주택담보노후연금보증 업무를 수행하는 한국주택금융공사의 설립 운영에 관한 사항	금융위원회 금융정책과	2003. 12. 31 제정
사회 복지 ¹⁶⁹⁾	사회보장기본법	사회보장(사회보험, 공공부조, 사회서비스)에 관한 기본적인 사항을 규정	보건복지부 사회보장총괄과	1995. 12. 30 제정
	사회복지사업법	사회복지사업에 대한 기본적인 사항을 규정	보건복지부 사회서비스 자원과 외	1970. 1. 1 제정
	노인복지법	노인주거복지시설 등 규정	보건복지부 노인정책과	1091. 6. 5 제정
	장애인복지법	장애인복지시설에서의 주거편의 서비스에 관한 규정	보건복지부 장애인정책과 외	1981. 6. 5 제정
	긴급복지지원법	생계곤란 등의 위기상황에 대한 주거지원에 관한 규정	보건복지부 기초생활보장과	2005. 12. 23 제정
	한부모가족지원법	한부모가족의 주거지원에 관한 규정	여성가족부 가족지원과	1989. 4. 1 제정
	사회보장급여의 이용·제공 및 수급권자 발굴에 관한 법률	사회보장급여의 이용 및 제공에 관한 기준과 절차 등 기본적 사항을 규정함	보건복지부 급여기준과	2014. 1.2 30 제정
	국민기초생활 보장법	주거급여(제11조) 등 생활이 어려운 사람에게 필요한 급여에 관한 규정을 두고 있음.	보건복지부 기초생활보장과	1999.9.7. 제정

169) 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조 제1호 다목에서는 주거약자의 개념을 정하면서 대통령령으로 정하는 사람을 포함시키고 있고, 시행령 제2조에서는 여기에 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」, 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」, 「5.18민주유공자예우에 관한 법률」, 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」의 적용대상자를 포함시키고 있어, 관련 법령의 범위는 보다 더 확대될 수 있다.

구 분	법령명	주요 사항	소관부처	제정연도
	아동복지법	「아동복지법」 제38조 제1항 제1호는 위탁보호 종료 또는 아동복지시설 퇴소 이후의 자립을 지원하기 위한 사항으로 “자립에 필요한 주거·생활·교육·취업 등의 지원”을, 제52조 제1항 제4호에서 공동생활가정(보호대상아동에게 가정과 같은 주거여건과 보호, 양육, 자립지원서비스를 제공하는 시설: 그룹 홈)을 규정	보건복지부 아동복지정책과	1961.12.30. 제정

2. 주거복지법제의 특징

(1) 「주거기본법」과 「주택법」과의 관계

주거복지 정책과 관련하여 주거복지법제에서의 가장 큰 변화는 「주택법」 체계 중심에서 2015. 6. 22. 「주거기본법」 제정을 통하여 「주거기본법」에서 주거 정책의 원칙 및 기본 방향 등을 정하는 기본법으로의 역할을 하고, 「주택법」은 주택의 건설·공급에 관한 사항에 대하여 규율하는 하나의 개별법으로 역할하게 되었다는 점이다.

「주거기본법」은 “기본법”이라는 제명을 갖추고 있고, 주거에 관한 기본 원칙이나 기준 등에 관하여 규정하고 있으며, 기본법에서 구현하고자 하는 제도의 구체적이고 세부적인 사항을 관련 개별법을 통하여 운영¹⁷⁰⁾ 하고 있어, 형식적으로나 실질적으로 기본법으로서 지위와 기능을 수행하고 있는 것으로 평가할 수 있다.

다만, 「주택법」의 경우에는 과거에 주택 정책에 있어 실질적인 ‘기본법’ 으로서의 역할을 하고 있었으나, 현재는 「주거기본법」과의 관계에서 하나의 개별법 지위를 차지하고

170) 이준서, 「환경정책기본법의 체계 정비방안 연구」, 한국법제연구원, 2009, 17~19쪽

있다. 다만, 주택의 건설과 공급에 관하여는 「공공주택특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택관리법」 등과의 관계에서는 일종의 모법(기본법)의 기능을 하고 있다. 이와 관련하여 「주택법」을 「주거기본법」의 하나의 개별법으로 체계를 가져가고 「주택법」의 성격을 보다 명확히 하기 위하여 법률의 제명을 ‘주택의 건설 및 공급에 관한 법률’로 변경하는 방안도 검토해볼 수 있을 것이다.

(2) 주택(주거)과 사회복지의 융합법제

과거 주거복지와 관련하여서는 공공주택의 건설 및 공급 위주의 정책으로 인하여 국토교통부 소관의 「주택법」 중심 체계를 이루었지만, ‘주거권’ 보장을 위한 주거복지의 개념으로 주거정책의 방향이 바뀜으로 인하여 주거복지법제는 사회복지법제와 유기적인 연관을 가질 수밖에 없게 되었다.

주택의 건설 및 공급에 관한 법제에서 사회복지법상의 취약계층에 대한 공공임대주택의 공급이나 ‘고령자복지주택’과 같은 주거복지시설이 함께 고려될 수밖에 없고, 주거급여 및 주거의 질 개선 측면에서도 「국민기초생활보장법」 상의 사회보장급여와 연계가 되고 있다. 특히 주거복지전달체계는 기존의 사회보장전달체계와의 연계를 통해 실현될 수 있어 주거복지법제는 주택과 사회복지법제의 융합법제로서의 성격을 가질 수밖에 없는 구조이다.

제2절 주거복지법제의 주요 내용 분석

주거복지법제의 핵심을 이루는 법률은 「주거기본법」을 중심으로 하여, 주거 지원 등 복지에 관한 「주거급여법」, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」이 있으며, 공공 임대 주택과 관련하여서는 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」이 가장 큰 중심을 이루고 있다. 이하에서는 이 법률들과 함께 공공임대주택에 관한 「주택법」, 「공공주택특별법」, 「공공주택관리법」 등 관련 법률들도 함께 검토해보기로 한다.

1. 「주거기본법」

(1) 입법 배경

「대한민국헌법」 제35조제3항은 “모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 국가가 노력”할 것을 규정하고 있으나, 현행 법체계상 주거복지에 관한 기본법이 부재하고, 관련 사항이 여러 행정 부처의 소관 법률들에 산재되어 있으며 공공 임대주택 건설 및 주거복지 관련 각종 지원 등에 관한 일관된 계획이 부재하여 정권 교체시마다 그 내용이 크게 변경되는 등 정책의 일관성과 지속성에 대한 국민들의 신뢰가 크게 떨어진 실정이었다.¹⁷¹⁾ 이에 주거복지에 관한 기본 원칙을 천명하고 관련 정책을 포괄적으로 규율하는 기본법을 제정하여, 정부가 종합적·체계적인 계획 하에 주거정책을 사회복지적 측면에서 일관성 있게 추진하도록 지원하고 개별 법령에 산재된 주거 관련 법제도의 기본법적 성격을 제고함으로써, 주택 정책 및 주거복지행정에 규범력을 확보하고 책임행정이 이루어질 수 있도록 하기 위하여 「주거기본법」을 제정하였다.¹⁷²⁾ 즉, 기존에는 주택의 건설 및 공급을 중심으로 「주택법」이 주택 관련 정책의 기본법으로서 기능하고 있었으나, 주택 정책의 패러다임이 ‘주거복지’로 전환됨으로써 각 개별법에서 산재되어 추진되고 있는 ‘주거복지’ 정책을 통일적·종합적으로 추진하기 위하여 「주거기본법」을 제정하게 된 것이다.

한편, 관련된 자치법규로는 ‘주택조례’, ‘주거기본 조례’, ‘주거복지 조례’, ‘주거복지 지원 조례’, ‘주거 및 주택 조례’ 등¹⁷³⁾의 명칭으로 「주거기본법」 등에서 위임된 사항과 각 지방자치단체의 주거정책에 관한 사항을 규율하고 있는 조례 등이 제정·시행되고 있다.

171) 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」 검토보고서, 2013. 2, 1쪽

172) 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 앞의 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」 검토보고서, 1쪽

173) 자치법규에 대한 자료는 법제처, 국가법령정보센터 자치법규 검색을 통하여 도출하였다.

(2) 법률의 목적 및 주요 개념

1) 목 적

「주거기본법」은 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다(법 제1조).

주거복지 등 주거정책의 기본이 되는 사항을 정하고, 주거권 보장에 관한 명시적인 규정을 둔과 동시에 정부의 주거정책에 관한 기본 원칙 등을 규정함으로써 「기본법」으로서의 역할을 다하고, 주거복지의 증진에 기여하고자 한다는 점에서 이 법률의 의의가 있다.

2) 주요 개념

「주거기본법」에서 핵심적인 사항은 ‘주거권’을 명시적으로 규정하고 있다는 점이다. ‘주거권’이란 “관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”를 의미한다고 정의(법 제2조)하고 있으며, 정부의 주거정책은 이러한 국민의 주거권을 보장하는 방향으로 추진되어야 함을 명확히 하고 있다.

한편, 제정안의 모태가 되었던 「주거복지기본법(안)」에서는 ‘주거복지정책’에 대해서 정의를 하였는데, ‘주거복지정책’을 국민의 쾌적한 주거생활 보장을 위한 주택의 건설·공급, 주택 임대료·임대 보증금의 지원 및 주택 개량 지원 등의 정책으로 정의하였다.¹⁷⁴⁾ 다만, 현행 「주택법」 및 임대주택관련 법에 따른 하위의 세부적 정책이나 건설, 주택 개량 등 하드웨어적인 것으로 정하고 있는 것을 ‘주거복지정책’의 개념으로 충분히 담을 수 있는 지에 대해서도 충분한 논의가 필요하다는 지적이 있었다.¹⁷⁵⁾

174) 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 앞의 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」, 검토보고서, 5쪽

175) 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 앞의 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」, 검토보고서, 5쪽

(3) 기본 원칙

「주거기본법」은 다른 법률과 다르게 기본법적 성격을 제고하기 위하여 기본원칙에 관한 규정을 별도로 두고 있다. 일반적으로 국가 또는 지방자치단체의 의무로 총칙의 장에서 해당 내용을 규정하는데, 「주거기본법」에서는 주택법제 및 주거복지의 원칙적 사항을 천명하는 취지로 총칙의 장에서 “기본원칙”에 관한 규정을 두고 있다.

주거권 보장을 위한 국가 및 지방자치단체의 주거 정책의 기본 원칙은 “① 소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 할 것, ② 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원을 통하여 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동(「아동복지법」 제3조제5호에 따른 지원대상아동을 말한다) 등 주거지원이 필요한 계층(이하 “주거지원필요계층”이라 한다)의 주거수준이 향상되도록 할 것, ③ 양질의 주택 건설을 촉진하고, 임대주택 공급을 확대할 것, ④ 주택이 체계적이고 효율적으로 공급될 수 있도록 할 것, ⑤ 주택이 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것, ⑥ 주거환경 정비, 노후주택 개량 등을 통하여 기존 주택에 거주하는 주민의 주거수준이 향상될 수 있도록 할 것, ⑦ 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원할 것, ⑧ 저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것, ⑨ 주택시장이 정상적으로 기능하고 관련 주택산업이 건전하게 발전할 수 있도록 유도할 것(법 제3조)”이다.

한편, 해당 내용에 관하여는 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 상의 국가 등의 의무과 비교할 수 있다. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제3조에서는 국가 및 지방자치단체가 주거약자의 주거 안정과 주거수준 향상을 위하여 “① 주거약자의 주거생활이 쾌적하고 안전하게 이루어지도록 할 것, ② 주거약자용 주택이 원활하게 공급되고 효율적으로 관리될 수 있도록 할 것, ③ 주거약자의 쾌적하고 안전한 주거생활에 필요한 정보가 원활하게 제공되고, 제9조의 편의시설이 주거약자용 주택에

적정하게 설치될 수 있도록 할 것”을 의무로 규정하고 있다. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」상의 국가 등의 의무는 장애인·고령자를 대상으로 한 주거약자에 적용범위를 국한하여 국가 등의 의무를 규정한 특징이 있는 반면에, 「주거기본법」에서는 주거복지 등의 주택정책이 추진하는 방향과 동시에, 주택공급 및 주택관리 등의 정책을 추진하기 위한 기본적인 원칙을 포괄적으로 규정한 특징이 있다. 「주거기본법」이 주택, 주거복지 등 주거정책의 전체적인 기본원칙을 규정하고 있다면, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」은 주거 약자 지원에 대한 국가 및 지방자치단체의 의무를 규정하고 있는 것이다.

「주거기본법」에서는 주거지원 필요계층을 “장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동(「아동복지법」 제3조제5호에 따른 지원대상아동)”으로 명시(법 제3조제2호)하고 있는데, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」상의 지원대상이 되는 주거약자의 범위는 “65세 이상인 사람, 장애인, 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 사람, 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 사람, 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」에 따라 등록된 5·18민주화운동부상자로서 신체장애등급 1급부터 14급까지의 판정을 받은 사람, 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 고엽제후유의증환자로서 경도(輕度) 장애 이상의 장애등급의 판정을 받은 사람(법 제2조제1호, 같은 법 시행령 제2조)”이다. 이에 반해 후술하는 「주거급여법」상의 주거 급여의 수급권자는 “소득인정액이 「국민기초생활보장법」 제20조제2항에 따른 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 결정하는 금액이 하인 사람(법 제5조)”이 대상이 된다.

한편, 국토교통부가 2017년 11월에 발표한 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵」에서는 소년소녀가정, 위탁아동, 아동복지시설 퇴소아동 등에 대한 주거비 부담 완화 등을 내용으로 하는 아동 주거복지 정책을 제시하고 있는데,¹⁷⁶⁾ 이는 주거정책

176) 국토교통위원회(수석전문위원 장대섭), 「주거기본법 일부개정법률안(박홍근의원 대표발의)」 검토보고서, 2018.

의 기본원칙에 포함되는 내용으로서 법률의 기본원칙과 정책이 부합되는 형태의 예로서 평가할 수 있다. 즉, 주거취약계층인 보호대상아동에 대한 수요자 맞춤형 주거사다리를 구축하고 아동의 건강, 안전 및 심리적 안정 등을 고려한 적절한 주거환경을 조성하기 위해서는 보호대상아동을 현행법에 따른 임대주택 등의 우선지원 대상에 포함하여야 한다는 의견이 있었다.¹⁷⁷⁾ 이에 보호대상아동을 주거원칙과 주거종합계획에 따른 임대주택 등의 우선지원 대상이 되도록 하고, 국가나 지방자치단체가 공공임대주택을 공급할 수 있도록 하는 등의 규정을 마련함으로써 주거환경이 열악한 보호대상아동의 주거기본권을 실질적으로 보장하고자 하는 내용이 기본원칙에 반영된 것으로 볼 수 있다.¹⁷⁸⁾

(4) 주거종합계획 등의 수립

「주거기본법」 제5조와 제6조에서는 국가 및 시·도지사의 주거종합계획 수립을 의무화 하고 있다. 주거종합계획에는 “① 주거정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항, ② 주택·택지의 수요 및 공급에 관한 사항, ③ 공공임대주택 등 공공주택의 공급에 관한 사항, ④ 공동주택의 관리에 관한 사항, ⑤ 주거정책 자금의 조달 및 운용에 관한 사항, ⑥ 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등에 관한 사항, ⑦ 주거지원필요계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항, ⑧ 최저주거기준 및 유도주거기준에 관한 사항, ⑨ 주거복지 전달체계에 관한 사항 사항”이 포함(법 제5조) 되며, 시·도 주거종합계획에는 관할 지역에 관한 위의 사항 등이 포함된다.

기본적으로 국토교통부 장관이 주거종합계획을 수립하여 시·도지사에게 통보하며, 시·도지사는 주거종합계획과 조례로 정하는 바에 따라서 상위 계획에 적합하도록 시·도 종합계획을 수립하는 하향식(T-down) 추진 체계를 갖추고 있지만, 국토교통부장관이

11. 1쪽

177) 국토교통위원회(수석전문위원 장대섭), 앞의 「주거기본법 일부개정 법률안(박홍근의원 대표발의)」 검토보고서, 1쪽

178) 국토교통위원회(수석전문위원 장대섭), 앞의 「주거기본법 일부개정 법률안(박홍근의원 대표발의)」 검토보고서, 1쪽

주거종합계획을 수립하기 전에 미리 주거종합계획에 반영되어야 할 정책 및 사업에 관한 소관별 계획서의 제출을 요청할 수 있도록 하여 상향식(bottom-up) 추진 체계를 가미하고 있는 형태이다.

주택의 공급과 관리라는 관점이 강조되던 종래의 주택정책에서 주거복지에 무게중심을 두려는 주거복지정책의 장기적, 체계적 추진기반 등을 마련한다는 점에서 종합계획의 수립 필요성은 있다고 할 것이다.¹⁷⁹⁾ 다만, 이 규정은 과거 「(구)주택법」 제7조¹⁸⁰⁾에 따른 “주택종합계획”을 이관하여 규정한 것으로서, 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 수립·시행하는 것으로 연도별 계획과 10년 단위 계획으로 이루어졌었는데, “주거종합계획”은 주거복지에 관한 내용을 포함시켜야 할 취지가 있으므로, 그 목표를 달성하기 위하여 추진하여야 할 주택정책의 분야별 중장기 전략과 방향 제시, 임대주택의 건설·공급 뿐만 아니라 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원의 지원필요 계층에 대한 주거지원 등이 담겨야 한다는 의미에서 10년 보다는 단기인 5년 주기로 계획 수립을 하도록 하는 방안도 고려해볼 수 있을 것이다.¹⁸¹⁾

179) 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 앞의 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」 검토보고서, 11쪽

180) 「(구)주택법」 제 7 조(주택종합계획의 수립) ① 국토해양부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 주택종합계획을 수립·시행하여야 한다.

1. 주택정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
2. 국민주택·임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항
3. 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항
4. 주택자금의 조달 및 운용에 관한 사항
5. 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에 대한 주택임차료 보조 및 주택 지원에 관한 사항
6. 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비에 관한 사항
7. 주택의 리모델링에 관한 사항

② 주택종합계획은 연도별 계획과 10년 단위의 계획으로 구분하며, 연도별 계획은 10년 단위의 계획을 토대로 해당 연도 2월 말까지 수립하여야 한다.

③ 주택종합계획은 「국토기본법」에 따른 국토종합계획에 적합하여야 하며, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체는 주택종합계획으로 정하는 바에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 주택종합계획을 수립하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사에게 주택종합계획에 반영되어야 할 정책 및 사업에 관한 소관별 계획서의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사는 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

⑤ 국토해양부장관은 제4항에 따라 받은 소관별 계획서를 기초로 주택종합계획안을 마련하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 확정한다. 이 경우 국토해양부장관은 확정된 주택종합계획을 지체 없이 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사에게 통보하여야 한다.

181) 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 앞의 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」 검토보고서, 12쪽

(5) 최저주거기준의 설정

국토교통부장관은 “국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 설정·공고”하도록 하고 있다(법 제17조). 현재 ‘최저주거기준’은 「(구)주택법」에 근거하여 2011. 5. 27. 국토해양부공고로 나온 것만 있고, 개정되어 있지 않은 상태이다.¹⁸²⁾

주거복지가 강조되는 시대에 적절한 주택정책의 수립 및 추진을 위해서는 최저주거기준 등 일정한 기준이 필요하고 그러한 기준이 주거복지의 기본이념 등을 정하고 있는 「주거기본법」에 규정될 필요성이 있다는 점에서 「(구)주택법」의 기존 규정을 이관한 것으로 보인다.¹⁸³⁾ 다만, 해당 규정과 관련하여 다음과 같은 문제점 및 검토의 필요성이¹⁸⁴⁾ 제기되고 있다. ① 목표주거기준에 대한 사회적 합의를 어떻게 도출하느냐의 문제는 여전히 있으며, 이러한 상황에서 최저주거기준의 실현가능성에 대해서 정책적 고려가 필요할 것으로 보인다. ② 최저주거기준 미달 시 주택 인허가의 보완지시 대상을 어떻게 설정하느냐의 검토가 필요한 바, 법률에서는 도심 지역에 건설되는 1인 가구 등을 위한 소형주택 등 대통령령으로 정하는 주택을 제외하고 있으나,¹⁸⁵⁾ 현재 대통령령에서는 이에 대한 규정이 없다. 또한, 특성상 현실적으로 최저주거기준에 부합하기가 쉽지 않은

182) 최저주거기준 [국토해양부공고 제2011-490호, 2011. 5. 27., 일부개정]

183) 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 앞의 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」 검토보고서, 7쪽

184) 이하의 ①-③의 내용은 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 앞의 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」 검토보고서, 7쪽-8쪽

185) 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.

주택의 유형(준주택)을 보완지시 대상으로 하는 경우 공급 위축에 따른 임대료 상승의 부작용도 있을 수 있다는 점에서 이에 대한 고려가 필요해 보인다. 또한 ③ 인·허가 보완지시와 같은 구체적인 행정행위에 관한 근거 규정이 어떠한 법률에서 어떠한 형태로 규율할 것인지에 대한 검토가 필요하다.

(6) 실태조사

「주거기본법」 제20조에서는 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장이 주거실태조사를 할 수 있도록 하고, ① 주거 및 주거환경에 관한 사항, ② 가구특성에 관한 사항, ③ 주거 복지 수요에 관한 사항 등에 관한 내용으로 실시할 수 있도록 규정하고 있다. 또한 별도로 ① 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 수급권자 및 차상위계층, ② 신혼부부, 장애인 및 고령자, ③ 고시원 등 주택이 아닌 곳에 거주하는 사람, ④ 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생 등 청년층, ⑤ 「아동복지법」 제3조제5호에 따른 지원대상아동, ⑥ 대통령령으로 정하는 소득·자산·나이 기준을 만족하는 단독 세대주 가구, ⑦ 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람의 경우는 별도로 주거실태조사를 실시할 수 있도록 제20조제2항에서 규정하고 있는데, 대통령령으로 위임한 사항에 대해서는 아직 시행령에 규정이 없다.

한편, 이와 유사한 실태조사규정이 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에도 규정되어 있다.¹⁸⁶⁾ 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」상의 주거약자의 범위와 별도 실태조사를 실시할 수 있는 대상에는 일부 차이가 있지만, 입법의 효율화 및 중복사업으로 인한 예산 낭비 방지를 위해 중복되는 실태조사의 경우 상호 활용할 수 있도록 하는 등의 방안 마련이 필요해 보인다.

186) 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제 7 조(주거실태조사) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 사항에 대한 주거실태조사를 실시할 수 있다.

1. 주거약자의 주거환경에 관한 사항
 2. 주거약자가 있는 가구의 특성에 관한 사항
 3. 그 밖에 주거약자의 주거실태 파악을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항에 따라 주거실태조사를 하려는 자는 그 권한을 나타내는 증표 및 조사기간, 조사범위, 조사담당자, 관계 법령 등 대통령령으로 정하는 사항이 기재된 서류를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.
- ③ 제1항에 따른 주거실태조사의 주기·절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(7) 주거복지 전달체계 구축 및 주거복지센터

국가와 지방자치단체의 주거복지정책 전달체계 구축의무 및 민간부문과의 효율적 연계 노력 의무를 정하고 있으며, 주거복지 관련 정보제공 및 상담, 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원 등을 위해 국가 및 각 지방자치단체에 “주거복지센터”를 설치하는 근거를 마련하고, 대통령령에서 센터의 설치·운영·위탁에 관한 사항을 국토부장관은 한국토지주택공사에 위탁하고, 그 외에는 한국주택공사 또는 해당 지방자치단체의 조례로 정하도록 기관에 위탁하고 있다(법 제21조 및 제22조, 같은 법 시행령 제14조).

복지서비스 및 수급권과 관련해서 일반인 혹은 사회 취약계층은 여러 가지 제약요인으로 인해 관련 정보를 얻거나 복지 수급권을 행사하기가 쉽지가 않고, 또한 그 절차가 매우 복잡하다는 점에서 “주거복지센터”를 설치하여 정보의 제공이나 상담 등을 통해 맞춤형 서비스를 제공하는 것은 큰 의미가 있다.¹⁸⁷⁾

사실상 「주거기본법」은 복지전달체계 구축의 하드웨어적인 면을 규정한 것이라고 볼 수 있는 바, 현장에서 복지서비스를 책임지는 인력과 예산 및 조직상의 한계, 그리고 복지서비스 자체의 복잡성으로 인해 그나마 존재하는 복지서비스가 제대로 전달되지 못하는 문제가 지속적으로 제기되고 있는 점을 볼 때 국가와 지방자치단체로 하여금 이를 효율적으로 운영하기 위한 체계를 구축하는 의무를 부여할 필요성은 크다고 할 수 있다.¹⁸⁸⁾

187) 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 앞의 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」 검토보고서, 23쪽. 미국에는 이와 유사한 제도로 주택 상담 프로그램(Housing Counseling Program)이 있다. 주택상담사(housing counselor)가 주택바우처 대상자에게 집 찾아주기, 저소득층 가구가 이용할 수 있는 주거지원 프로그램 설명, 이사 상담 및 주택대출 관련 상담, 주택구입, 인차, 상환불능 대응, 압류 회피, 신용 문제 등과 관련한 주택의 상담 등을 수행하고 있다. 특히 2008년 금융위기 이후 미국의 주택압류 위기 사태로 인하여 주택상담사의 역할이 매우 커지고 있으며, 주택도시개발부(The Federal Department of Housing and Urban Development)가 관련 기관 설립, 운영 및 관리는 물론 일정한 재정 지원을 하고 있다. 2011년말, 미국 전역에 2,300개의 Housing Counselor Agency가 있다(국토해양부 자료로, 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 앞의 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」 검토보고서, 23쪽).

188) 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 앞의 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」 검토보고서, 23쪽

2. 「주거급여법」

(1) 입법 배경

「주거급여법」은 2014년 10월 1일에 시행되었으나, 제정 논의는 이보다 훨씬 이전부터 논의가 진행되었다. 즉, 현행 「주거급여법」의 모태가 되는 법안이 2005년 9월에 국회에서 발의¹⁸⁹⁾되었으며, 해당 법안의 내용이 수정되어 2013년 말에 위원회 대안으로 현행 「주거급여법」¹⁹⁰⁾의 모습을 갖추게 되었다. 최초 제출된 법안은 현행 「주거급여법」과 같이 주택법제의 일부로서 기능에 맞춰져 있지 않았고, 국민기초생활보장제도의 체계 내에서 입법 정책의 일부로서 추진되었다.

당시의 입법배경으로서 경제 양극화와 빈부격차의 심화로 인하여 사회통합이 위협받고 있으며, 이것이 다시 지속가능한 성장을 위한 사회적 토대를 약화시키는 악순환을 초래하고 있어 사회보장체계의 중요성이 더욱 강조되는 실정임에도, 국민기초생활보장제도는 생계, 주거, 의료, 자활 등 급여가 수급자 선정여부에 따라 일괄하여 제공되는 통합급여체제로 이루어져 있어 수급자 선정에 있어 획일적이고 엄격한 선정기준을 적용함에 따라 광범위한 사각지대가 존재하는 문제가 있었다.¹⁹¹⁾ 주거급여의 경우 지역 및 점유형태, 주거특성 등을 반영하지 못하여 본래의 주거 빈곤 해소라는 취지를 구현하지 못하고 있고, 보충급여의 원리에 따른 급여지급은 수급자의 탈빈곤 동기를 약화시키는 문제점을 가지고 있었다.¹⁹²⁾ 당시 「주거급여법(안)」의 경우 급여별로 독립된 법률 및 예산과 독자적인 선정기준을 갖는 개별급여체계의 도입을 통하여 통합급여체계에 따른 기초생활보장제도의 문제점을 해소하고, 향후 동 제도를 빈곤층의 특성과 욕구에 맞는 다층적 제도

189) 주거급여법안, 고경화의원 대표발의, 의안번호 172716, 2005. 9. 21.

190) 주거급여법안(대안), 국토교통위원장(제안자), 의안번호 1908886, 2013. 12.

191) 보건복지지원회(수석전문위원), 「국민기초생활보장법 일부개정법률안(고경화의원)」 등 4건 검토보고서, 2006. 4. 1쪽

192) 보건복지지원회(수석전문위원), 앞의 「국민기초생활보장법 일부개정법률안(고경화의원)」 등 4건 검토보고서, 1쪽

로 분화·발전시키기 위하여 제안된 것이었다.¹⁹³⁾ 이에 따라 「주거급여법」과 자활지원법을 제정하여 주거급여 및 자활급여를 현행 「국민기초생활보장법」에서 분리하고, 의료급여의 경우에는 현행 「의료급여법」을 개정하여 대상자를 최저생계비의 150% 이하인 자로 확대하며, 현행 「국민기초생활보장법」의 주거급여 및 자활급여와 관련된 조항은 삭제하는 것으로 추진되었던 법안이었다.¹⁹⁴⁾

이후 「국민기초생활보장법」은 2014. 12. 30일 이전의 법이 2000년 10월 종합적인 빈곤 대책으로 시행된 이후, 생활이 어려운 사람에게 최저생계를 보장함으로써 빈곤을 완화하고 자립을 지원해 왔으나, 소득인정액이 최저생계비 이하인 경우에는 각종 급여가 지급되는 반면, 탈수급의 경우 지원이 전무한 상황이 발생하는 등 현행 제도의 한계로 인하여 다양한 복지욕구에 대응하지 못하여 사각지대가 발생하고 탈수급을 저해하는 문제가 발생하고 있어, 기초생활보장제도를 효과적이고 효율적인 맞춤형 빈곤정책으로 전환하여 지원대상을 확대하고 일할수록 유리한 급여체계를 마련함으로써 탈수급 유인을 촉진하고 빈곤예방기능을 강화하는 한편, 현행 제도의 운영상 나타난 미비점을 전반적으로 개선·보완하려는 취지에서 개정을 추진하였다.¹⁹⁵⁾ 이때 주거급여의 경우 국토교통부로 운영주체가 변경됨에 따라 주거급여에 관해서는 다른 법률에 규정할 수 있도록 규정을 신설하였다.¹⁹⁶⁾

이에 현행 제정된 「주거급여법」은 「국민기초생활 보장법」에 따른 기초생활보장제도가 맞춤형 급여체제로 개편됨에 따라 주거급여 수급권자의 범위, 임차료 및 수선유지비의 지급 기준 등 주거급여의 실시를 위하여 필요한 사항을 규정하되, 수급자의 불편 및 일선

193) 보건복지위원회(수석전문위원), 앞의 「국민기초생활보장법 일부개정법률안(고경화의원)」 등 4건 검토보고서, 1쪽

194) 보건복지위원회(수석전문위원), 앞의 「국민기초생활보장법 일부개정법률안(고경화의원)」 등 4건 검토보고서, 2쪽

195) 법제처, 「국민기초생활보장법(법률 제12933호, 2014. 12. 30., 일부개정)」 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=001973&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 5

196) 법제처, 앞의 「국민기초생활보장법(법률 제12933호, 2014. 12. 30., 일부개정)」 개정 주요 내용, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=001973&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 5

기관의 업무상 혼란을 방지하기 위해 주거급여의 신청 및 지급결정 절차 등의 일반적인 사항은 「국민기초생활 보장법」을 따르도록 하고, 주거급여는 저소득 임차가구에게 지급하는 임차료와 저소득 자가가구에게 지급하는 수선유지비로 하고, 주거급여의 수급권자는 부양의무자가 없거나 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 사람으로서 소득인정액이 국토교통부장관이 정하는 기준 이하인 사람으로 정하며, 그 밖에 임대차계약 등의 신청조사·확인조사, 임차료의 지급 중지, 보조 업무의 전산화를 위한 정보시스템의 구축·운영, 금융정보 등의 제공, 주거급여의 부담, 비용의 징수 및 반환 명령, 금융정보 등의 누설 등에 대한 벌칙 등 주거급여의 실시를 위하여 필요한 사항을 정하고 있다.¹⁹⁷⁾

「주거급여법」의 하위 법령으로는 같은 법 시행령, 시행규칙이 있으며, 고시로 현재 2019년 「주거급여 선정기준 및 최저보장수준」, 「주거급여 실시에 관한 고시」, 「주거급여 정보시스템 구축·운영의 위탁에 관한 고시」가 있다.

(2) 법률의 목적 및 주요 개념

1) 목 적

이 법은 생활이 어려운 사람에게 주거급여를 실시하여 국민의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다(법 제1조). 앞에서 언급한 바와 같이, 최초로 국회에 제출된 법안에서 「국민기초생활보장법」과의 관계를 중시한 형태로 추진된 법안이었지만, 이후 제정된 법률은 「주거기본법」의 기본법적 테두리 안에서 주택법제의 한 축으로서 기능을 수행할 수 있는 법으로 제정되었다.

197) 법제처, 「주거급여법(법률 제12333호, 2014. 1. 24., 제정) 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=011995&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 5.

2) 주요 개념

「주거급여법」에는 주거급여, 수급권자, 수급자, 수급품, 보장기관, 소득인정액, 주택등에 대한 개념을 정의하고 있다(법 제2조). 부양의무자 규정은 2018. 1. 16 개정시 삭제되어 2018. 10. 1.부터 시행되었다.¹⁹⁸⁾

주거급여는 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항제2호의 주거급여로서 주거안정에 필요한 임차료, 수선유지비, 그 밖의 수급품을 지급하는 것을 의미한다(법 제2조제1호). 임차료, 수선유지비 등의 지급 기준이 되는 ‘주택등’이라 함은 「주택법」 제2조제1호의 주택, 「주택법」 제2조제1호의2의 준주택, 「국민기초생활 보장법」 제32조에 따른 보장시설, 「청소년복지 지원법」등 다른 법령에 따라 제공된 거주시설, 국가·지방자치단체, 공공기관 등이 제공하는 공동생활가정 등 거주시설, 「사회복지사업법」 제2조제4호에 따른 사회복지시설(미신고시설을 포함), 그 밖에 소매점, 미용원 등 거주를 목적으로 하며, 수급권자가 거주하는 것으로 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 인정하는 시설을 모두 포함하고 있다.¹⁹⁹⁾

3) 다른 법률과의 관계

「주거급여법」은 공공부조의 일반법인 「국민기초생활보장법」과 주거정책에 관한 기본법인 「주거기본법」과 모두 관계를 가지고 있다. 「국민기초생활보장법」에서는 급여의 한 종류로 주거급여를 명시하고, 주거급여는 수급자에게 주거 안정에 필요한 임차료, 수선유지비, 그 밖의 수급품을 지급하는 것으로 한다고 하며, 주거 급여에 관해서는 따로 법률에서 정한다고 하여,²⁰⁰⁾ 이에 관한 사항은 국토교통부 소관의 「주거급여법」에서 정하고 있다.²⁰¹⁾

198) 「주거급여법」 [시행 2018. 10. 1.] [법률 제15358호, 2018. 1. 16., 일부개정]

199) 「주거급여법」 제2조제8호 및 주거급여 실시에 관한 고시 제2조(주택등의 범위와 종류)

200) 「국민기초생활보장법」 제11조(주거급여)

201) 생계급여, 주거급여, 의료급여, 교육급여, 해산급여, 장애급여, 자활급여 중 주거급여와 의료급여만 「주거급여법」과 「의료급여법」에서 별도 법률로 정하고 있다. 「주거급여법」과 「의료급여법」이 특별법으로서 기능하고, 해당 법률에서 규정되어 있지 않은 사항에 대해서는 「국민기초생활보장법」에 의하고 있다.

(3) 주거급여의 수급권자 범위

「주거급여법」에서는 수급권자는 소득인정액이 「국민기초생활 보장법」 제20조제2항에 따른 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 결정하는 금액(주거급여 선정기준) 이하인 사람으로 규정하면서, 주거급여 선정기준은 기준 중위소득의 100분의 43 이상으로 하는 것으로 규정하고 있다(법 제5조). 구체적인 사항은 행정규칙인 「2019년 주거급여 선정 기준 및 최저보장수준」에서 정하고 있다. 저소득층의 과중한 주거비 부담은 소비생활을 압박하여 생활필수품에 대한 소비를 억제하고, 교육, 문화, 의료 등에 대한 지출이 제한되는 결과를 가져오고 있는 점을 감안할 때, 저소득층의 부담을 완화시키려는 취지는 타당한 것으로 판단된다.²⁰²⁾ 다만, 주택시장에서 임차료 등의 비용은 많은 변동성을 가져올 수 있는 사항이므로, 주택시장이 안정되지 않은 상태에서 정부의 재정부담을 고려한 기준 설정이 필요할 것으로 보인다.²⁰³⁾

(4) 주거급여의 내용

「주거급여법」에서는 임차료와 수선유지비를 주거급여의 주요 내용으로 규정하고 있는 바, 임차료의 지급기준은 국토교통부장관이 수급자의 가구규모, 소득인정액, 거주형태, 임차료 부담수준 및 지역별 기준임대료 등을 고려하여 정하고, 수선유지비의 지급기준은 수급자의 가구규모, 소득인정액, 수선유지비 소요액, 주택의 노후도 등을 고려하여 정하는 것으로 규정하고 있다(법 제7조제2항). 또한, 임차료의 지급수준을 정하기 위하여 가구 규모, 「주거기본법」 제17조의 최저주거기준 등을 고려하여 지역별 기준임대료를 정할 수 있도록 하고 있다(법 제7조제3항).

202) 보건복지위원회(수석전문위원), 앞의 「국민기초생활보장법 일부개정법률안(고경화의원)」, 등 4건 검토보고서, 19쪽

203) 보건복지위원회(수석전문위원), 앞의 「국민기초생활보장법 일부개정법률안(고경화의원)」, 등 4건 검토보고서, 20쪽

다만, 임차료 등을 지급하는 경우에 개별가구마다 다양한 주거욕구를 모두 포괄하는데 어려운 점이 있다는 문제가 있으며, 법률에서 지역별 기준임대료를 고려해야 하는 것으로 규정하고 있지만, 평균적 개별가구의 주거비부담능력을 어느 정도로 설정할 것인지에 따라 대도시 및 중소도시와 농어촌에 거주하는 수급자간 형평성 문제가 발생될 우려가 있다는 점을 고려해야 할 것이다.²⁰⁴⁾

3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」

(1) 입법 배경

우리나라 전체 인구 중 65세 이상의 고령인구가 차지하는 비율이 급속히 증가하고 있으며, 부양의식의 약화와 여성의 사회참여 증가 및 핵가족화 등으로 인하여 노인가구 수도 급격히 증가하고 있다.²⁰⁵⁾ 고령기에는 신체능력의 저하로 행동반경이 좁아지기 때문에 주택을 중심으로 생활이 이루어지므로 노인의 주거문제는 경제적 문제, 건강문제, 외로움이나 고립과 같은 심리적 문제 등 노인의 제반 문제 및 특성과 밀접히 관련되어 노인복지의 근본적이고 중요한 부분을 차지하고 있으므로 적절한 주거의 제공은 노인복지의 기본이라 할 것으로 예상된다.²⁰⁶⁾ 과거 노인주거와 관련된 내용을 포함하는 법률로는 「노인복지법」 등이 있으나 「노인복지법」은 노인의 주거와 관련하여 시설공급 및 운용에 대한 규정이 중심을 이루고 있으므로 사회 환경의 변화와 급증하는 노인의 다양한 주거욕구를 충족하기에는 한계가 있었기 때문에,²⁰⁷⁾ 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」이 필요로 하게 되었다.

204) 보건복지위원회(수석전문위원), 앞의 「국민기초생활보장법 일부개정법률안(고경화의원)」, 등 4건 검토보고서, 21쪽

205) 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 「고령자 주거안정법안(김소남의원 대표발의)」, 검토보고서, 2008. 11. 3쪽

206) 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 앞의 「고령자 주거안정법안(김소남의원 대표발의)」, 검토보고서, 3쪽

207) 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 앞의 「고령자 주거안정법안(김소남의원 대표발의)」, 검토보고서, 4쪽

「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」은 우리사회가 직면하고 있는 급격한 고령화에 대응하여 노인가구의 특성을 고려한 맞춤형 주거지원정책의 법적 근거를 마련하고 그 추진기반을 구축하려는 것으로서, 이를 통해 고령자에게 쾌적하고 안전한 주거환경을 조성해 줌으로써 건강한 노후생활을 도모하고 고령자가 사회 속에서 더불어 살 수 있는 복지사회를 구현하는데 그 입법취지와 타당성이 있는 것으로 평가받고 있다.²⁰⁸⁾ 다만, 장애인 등 다른 소외계층 및 일반가구에 대한 주거지원의 형평성 등에 문제점이 제기될 수도 있으므로 고령자 및 장애인 등을 비롯한 소외계층 전반에 대해서 종합적인 주택정책차원에서 별도의 주거복지 지원체계를 마련하는 방안이 필요하였으므로,²⁰⁹⁾ 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 명칭으로 주거약자 지원을 위한 법제도 기반이 마련되었다.

구체적으로 장애인은 신체기능의 저하, 기타 사고 및 질병 등으로 인한 신체적 제약 등으로 인하여 일상생활을 영위하는데 있어 비장애인에 비하여 물리적인 제약을 받고 있으므로, 장애인들이 사회활동 및 일상생활을 영위하는데 불편함이 없는 주거환경을 제공하는 것이 장애인 주거복지의 중요 요소라 할 것이나, 장애인의 주거실태를 보면, 입법 논의 당시의 기준으로 전체 장애인의 3.0%가 비주거용 건물이나 비닐하우스, 움막, 판자집, 임시막사 등에서 생활하고 있으며, 34.7%가 무주택인 것으로 나타나고 있고, 또한 19.0%가 주택구조가 불편한 것으로 밝히고 있으며, 11.9%는 집의 구조를 장애와 관련하여 생활하기 편리하도록 고칠 의향이 있는 것으로 나타나고 있는 점에서, 장애인의 주거환경 개선을 위한 국가사회적인 관심과 정책적 지원이 필요하다고 할 수 있다.²¹⁰⁾ 이와 관련하여 「헌법」 제34조제5항에서는 신체 장애자에 대하여는 법률이 정하는 바에 의하여 국가의 보호를 받도록 명시하고 있으며, 「장애인복지법」 제27조에서는 국가와 지방자치단체가 공공주택등 주택을 건설할 경우에는 장애인에게 우선 공급할 수 있도록 노력하

208) 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 앞의 「고령자 주거안정법안(김소남의원 대표발의)」, 검토보고서, 4쪽

209) 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 앞의 「고령자 주거안정법안(김소남의원 대표발의)」, 검토보고서, 4쪽

210) 국토해양위원회(수석전문위원 임병규), 「장애인 주거지원법안(신영수의원 대표발의)」, 검토보고서, 2009. 12. 5~6쪽

고, 주택의 구입자금, 임차자금 또는 개·보수 비용의 지원 등 장애인의 일상생활에 적합한 주택의 보급·개선에 필요한 시책을 강구하도록 규정하고는 있기 때문에²¹¹⁾ 고령자와 함께 주거약자로서 장애인을 포함시켜 법률이 시행되었다.

이상과 같은 배경으로 하여 고령자를 위한 주거지원법안과 장애인을 위한 주거지원법안이 거의 동시에 국회에 제출되었는 바, 이를 분리·제정하여 시행하는 것보다 통합하여 “주거약자”의 범위로 지원법을 제정하는 것이 효율적으로 판단되어 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」로 통합된 법률에 제정되었다.

(2) 법률의 목적 및 주요개념

1) 목 적

이 법은 장애인·고령자 등 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활을 지원하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다(법 제1조). 앞에서 언급한 바와 같이, 이 법률은 장애인과 고령자에 대하여 각각 분리된 적용대상으로 하여 제출된 법안이 유사한 성격으로 통합된 법률로서 제정되었다. 따라서 기본적으로 주거약자에 대한 범위를 법률에서 정하고, 이에 대한 주거지원을 목적으로 하는 법률이라고 할 수 있다.

2) 주요개념

이 법에서는 ‘주거약자’와 ‘주거약자용 주택’에 대한 정의를 두고 있다. 이 법의 입법 배경에서 알 수 있듯이 기본적으로 주거약자는 65세 이상인 고령자와, 「장애인 복지법」에 따른 장애인을 대표적인 주거 약자로 정하고 있다(법 제2조제1호). 그 외 대통령령에서 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 사람, 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상

211) 국토해양위원회(수석전문위원 임병규), 앞의 「장애인 주거지원법안(신영수의원 대표발의)」, 검토보고서, 6쪽

자로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 사람, 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」에 따라 등록된 5·18민주화운동부상자로서 신체장애등급 1급부터 14급까지의 판정을 받은 사람, 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 고엽제후유의증환자로서 경도(輕度) 장애 이상의 장애등급의 판정을 받은 사람을 주거 약자의 대상으로 포함하여 지원대상으로 하고 있다(법 제2조제1호, 같은 법 시행령 제2조).

주거약자용 주택은 주거약자에게 임대할 목적으로 건설하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호의 민간건설임대주택, 주거약자에게 임대할 목적으로 개조한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호의 민간건설임대주택 또는 같은 조 제3호의 민간매입 임대주택, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택으로서 가목과 나목에 준하는 주택, 주거약자가 거주하는 주택으로서 제15조의 주택개조비용을 지원받아 개조한 주택을 의미한다(법 제2조제2호).

(3) 실태조사

법률에서 국토교통부장관 또는 시·도지사는 ① 주거약자의 주거환경에 관한 사항, ② 주거약자가 있는 가구의 특성에 관한 사항 등에 대하여 주거실태조사를 실시할 수 있도록 규정하고 있다(법 제7조)

다만, 「장애인복지법」 제31조에서는 보건복지부장관이 장애인 복지정책의 수립을 위하여 실태조사를 시행하도록 규정하고 있으며,²¹²⁾ 「노인복지법」 제5조에서도 노인의 보건 및 복지에 관한 실태조사를 시행하도록 하고 있다.²¹³⁾ 실효성 있는 고령자·장애인

212) 「장애인복지법」 제31조 ① 보건복지부장관은 장애인 복지정책의 수립에 필요한 기초 자료로 활용하기 위하여 3년마다 장애실태조사를 실시하여야 한다.

② 제1항에 따른 장애실태조사의 방법, 대상 및 내용 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

213) 「노인복지법」 제5조(노인실태조사) ① 보건복지부장관은 노인의 보건 및 복지에 관한 실태조사를 3년마다 실시하고 그 결과를 공표하여야 한다.

② 보건복지부장관은 제1항에 따른 실태조사를 위하여 관계 기관·법인·단체·시설의 장에게 필요한 자료의 제출 또는 의견의 진술을 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관·법인·단체·시설의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

주거지원 정책을 위해서는 고령자·장애인 주거실태조사를 정기적으로 실시하도록 할 필요가 있는 것으로 보이며 다만, 보건복지가족부에서 실시하는 실태조사에서도 주거에 관한 사항을 포함하고 있으므로, 효율적인 조사를 위하여 보건복지부와의 협의를 통해 조사범위와 구체적인 항목 등을 협의·조정해 나가는 정책적 수단의 효율을 제고시킬 필요가 있다는 점이 입법 당시 검토되었다.²¹⁴⁾

(4) 주거약자용 주택에 대한 최저주거기준 및 편의시설 설치기준

국토교통부장관은 「주거기본법」 제17조에 따라 최저주거기준을 설정함에 있어 필요하다고 인정하는 경우에는 주거약자용 주택에 대하여 강화된 기준을 설정할 수 있도록 규정하고(법 제8조), 추가적으로 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활을 위하여 편의시설 설치기준을 설정·공고하도록 규정하고 있다(법 제9조).

장애의 유형이 다양하다는 점 등에서 일반적인 기준을 설정하는 것은 적정하지 않다는 의견이 있을 수 있는 바, 장애인 최저주거기준 및 최소안전기준의 설정에 있어 장애유형 등에 따른 신체적 특성 등이 충분히 반영될 수 있는 방안을 강구하여야 할 필요성이 제기되며,²¹⁵⁾ 한편으로는 신체능력 저하 등을 감안하여 고령자에 대하여도 별도의 고려가 있어야 한다는 점 등에서 현행 최저주거기준에서 보다 구체적인 기준 마련이 필요할 것으로 분석된다.

(5) 주거약자용 주택의 의무건설

국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 중 대통령령으로 정하는 임대주택을 건설하는 경우 100분의 3 이상의

③ 제1항의 규정에 따른 조사의 방법과 내용 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

214) 국토해양위원회(수석전문위원 임병규), 앞의 「장애인 주거지원법안(신영수의원 대표발의)」, 검토보고서, 10쪽

215) 국토해양위원회(수석전문위원 임병규), 앞의 「장애인 주거지원법안(신영수의원 대표발의)」, 검토보고서, 12쪽

범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 주거약자용 주택으로 건설하여야 한다고 규정함으로써, 주거약자에 대한 의무적인 주택공급을 규정하고 있다(법 제10조).

최근 장애유형의 확대 및 인구 고령화 등으로 장애인 및 고령층 인구가 급격히 증가하는 추세이기 때문에, 고령자·장애인들이 저렴하게 거주할 수 있는 장애인용 임대주택을 일정비율 이상 공급할 필요성이 있다고 할 수 있다.²¹⁶⁾ 또한, 주택 임차시장에서 고령임차거구에 대하여 주택임차를 기피하는 경향이 있는 것으로 파악되기 때문에, 이에 대한 정부의 정책대응으로 필요한 제도라고 할 수 있다.

다만, 고령자·장애인의 지역별 분포에 따라 임대주택의 수요에 차이가 있을 수 있으며, 고령자·장애인용 임대주택 수요 미달 시 장애인용 시설설치로 인해 일반물량으로의 전환이 다소 곤란한 측면도 있는 점에서 이를 감안한 적정 비율에 대한 논의는 정책적으로 이루어져야 할 필요성이 있다는 점이 입법 당시 검토되었다.²¹⁷⁾

(6) 주거지원센터의 설치

국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 ① 주택개조비용 지원을 위한 대상 주택의 확인, 개조공사의 적정성 확인 등 주택개조 지원에 관한 업무, ② 주거약자의 주거문제 상담 및 생활관리 등에 대한 지원업무, ③ 주거약자가 거주하는 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 등의 업무를 수행하기 위하여 주거약자 주거지원센터를 둘 수 있는 것으로 규정함으로써 주거지원센터의 설치에 관하여 재량사항으로 규정하고 있다(법 제17조).

고령자·장애인 등은 신체적·활동적 제약으로 인하여 필요한 정보를 얻거나 기관 혹은 단체 등을 직접 만나기에는 한계가 있고, 그 절차가 매우 복잡하다는 점에서 주거지원센터를 설치하여 고령자·장애인 등에 대한 주거정보의 제공 및 상담 등을 통해 맞춤형 서비스를 제공함으로써 고령자·장애인 등 주거지원 정책의 실효성을 확보해 나갈 필요

216) 국토해양위원회(수석전문위원 임병규), 앞의 「장애인 주거지원법안(신영수의원 대표발의)」, 검토보고서, 13쪽

217) 국토해양위원회(수석전문위원 임병규), 앞의 「장애인 주거지원법안(신영수의원 대표발의)」, 검토보고서, 13쪽

가 있는 정책수단으로 볼 수 있다.²¹⁸⁾

또한, 지방자치단체의 행정조직에 관한 사항은 효과적이고 능률적인 운영을 위하여 조 직관계 법령에 규정하는 것이 바람직하다고 할 것인 바,²¹⁹⁾ 주거지원센터를 의무적으로 배치하도록 하지 않고, 재량으로 규정하는 것은 지방자치단체의 조직 자율성을 존중한 입법방식으로 판단된다. 따라서 각 지방자치단체가 기존 관련부서의 업무량, 해당 지방자 치단체의 행정여건 등을 고려하여 지자체 실정에 맞게 자율적으로 운용토록 하는 방안이 지속적으로 검토된다고 할 수 있다.²²⁰⁾

한편으로, 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 센터의 운영을 주거약자에 대 한 주거지원 업무를 수행하는데 적합한 조직·인력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자에게 위탁할 수 있는 것으로 규정하고 있는데(법제17조제2항), 센터의 운영을 위탁 받 을 수 있는 자의 최소한의 요건을 법률로 규정하는 것이 위임입법의 원칙에 부합하는 것으로 보이므로, 이에 대한 검토가 필요하다.

4. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

(1) 입법 배경

무주택 저소득층을 위하여 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 국민주택기금의 지원을 받아 건설·공급된 영구임대주택 및 국민임대주택과 같은 장기공공임대주택은 공급 후 상당한 시간이 경과하면서 주택의 노후화로 인하여 수선의 필요가 있고, 입주자의 다수를 차지하는 노약자 및 장애인 등을 위한 편의시설의 부족으로 안정적인 주거생활을 유지하 기 어려운 실정이었다.²²¹⁾ 이에 국가가 장기공공임대주택 입주자에게 커뮤니티 활성화,

218) 국토해양위원회(수석전문위원 임병규), 앞의 「장애인 주거지원법안(신영수의원 대표발의)」, 검토보고서, 16쪽
219) 국토해양위원회(수석전문위원 임병규), 「장애인 주거지원법안(곽정숙의원 대표발의)」, 검토보고서, 2009. 12. 14쪽

220) 국토해양위원회(수석전문위원 임병규), 앞의 「장애인 주거지원법안(곽정숙의원 대표발의)」, 검토보고서, 15쪽

221) 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상지원법안(김성태 의원 대표발

경제자립기반 프로그램 등 “삶의 질 향상을 위한 지원” 및 “사회복지서비스”를 제공하여야 하는 기본적인 의무를 명시하는 한편, 저소득층 서민이 거주하는 장기공공임대주택을 공공재의 개념으로 인식을 전환하여 건설뿐만 아니라 “입주자 삶의 질 향상” 및 “사회복지서비스 제공 등”에 소요되는 비용을 국가 또는 사회적인 차원에서 체계적으로 지원할 수 있는 근거를 마련하고, 장기공공임대주택의 노후화가 심할 경우에는 리모델링 등을 통하여 장기공공임대주택을 합리적으로 관리할 수 있는 근거를 마련하기 위하여 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」을 제정하게 되었다.²²²⁾

(2) 법률의 목적 및 주요 개념

1) 목 적

장기공공임대주택의 시설개선을 통한 장기공공임대주택 입주자의 주거환경개선 및 주거복지증진을 위하여 필요한 사항을 지원하여 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다(법 제1조). 이 법률은 기본적으로 공공임대주택에 관한 법률을 대상으로 하여 “장기공공임대주택”이라는 새로운 법적 개념을 도입하고, 이에 대한 법률관계 및 지원대상을 설정한 법률로서 기능을 한다.

2) 주요개념

이 법에서는 ‘장기공공임대주택’, ‘장기공공임대주택 입주자’, ‘사업주체’, ‘복지서비스 시설’에 대한 정의를 두고 있다(법 제2조). 장기공공임대주택은 30년 또는 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택을 의미한다(법 제2조 제2호). 50년 이상의 경우 매입임대주택은 없고, 건설 임대주택만 있다.

의)」 검토보고서, 2008. 12. 1쪽

222) 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 앞의 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상지원법안(김성태 의원 대표발의)」 검토보고서, 1~2쪽

사업주체의 경우 장기공공임대주택을 건설·공급·관리하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 대상이 된다(법 제2조 제3호)

복지서비스시설의 경우 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설, 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설, 「국민기초생활 보장법」 제16조에 따른 지역자활센터 등 장기공공임대주택 입주자의 자활과 고용을 위한 활동을 촉진하기 위한 시설, 「지역보건법」 제10조에 따른 보건소, 같은 법 제13조에 따른 보건지소, 「정신건강증진 및 정신질환자 복지서비스 지원에 관한 법률」 제15조에 따른 정신건강복지센터 등 보건의료 및 건강증진을 위한 시설, 「사회복지사업법」 제2조제1호에 따른 사회복지사업 등을 위한 시설 중 「아동복지법」 제16조제1항제7호 및 제11호에 따른 아동상담소 및 지역아동센터, 「노인복지법」 제31조제3호 및 제4호에 따른 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설을 의미한다.²²³⁾

(3) 임대료에 대한 국가지원

「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에서 국가는 사업주체가 「공공주택특별법」 제49조제4항에 따라 소득수준별로 임대료를 차등 부과할 경우 예산의 범위에서 표준 임대조건을 적용하여 산출한 임대료 총액과 입주자에게 차등 부과한 임대료 총액의 차액을 사업주체에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원할 수 있는 것으로 규정하고 있다(법 제5조).

임대료에 대한 국가지원은 차액의 국가지원 의무화를 통해 기존 시세에 비해 저렴하게 임대료 등 임대조건이 설정됨에 따른 대한 주택공사 등의 재무구조 악화를 방지하기 위한 취지로 이해된다.²²⁴⁾ 이와 관련하여 국가의 차액지원시 그 범위를 한정하지 아니고

223) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제2조제4호, 같은 법 시행령 제2조제1항, 같은 법 시행규칙 제2조

224) 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 앞의 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상지원법안(김성태 의원 대표발의)」 검토보고서, 8쪽; 대한주택공사에 따르면, 소득수준에 따른 임대료 차등부과시 손실 추정 규모가 신규 국민임대단지 적용할 경우 4,620억원이고, 기존의 단지까지 확대 적용할 경우 1조 6,632억원에 이를 것으로 보이는 바, 2007년 현재 대한주택공사의 부채 규모가 약40조원임을 고려할 때 재무구조 악화의 한 요인이 될 것으로 보인다(국토해양위원회(수석전문위원 주영진) 앞의 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상지원법안(김

차액 전부를 사업주체에게 지원하도록 의무화 하고 있으나, 일반적인 임대주택과의 형평성과 국가재정의 한계 등을 감안하여 ① 국가의 재정지원 의무를 먼저 규정하고 ② 확보된 예산의 범위 안에서 차등 임대료를 부과토록 하는 방안을 마련하는 것이 필요하다는 점이 입법 당시 검토되었다.²²⁵⁾

(4) 건폐율 등의 완화적용

「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에서는 리모델링 또는 재건축을 하는 경우 적용되는 건폐율·용적률·높이제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화할 수 있는 것으로 규정하고 있다(법 제10조). 이는 건폐율 등의 완화적용에 대하여 대통령령에 포괄적으로 위임하고 있는 것으로 보이는 바, 위임할 수 있는 건폐율·용적률·높이제한의 상한 또는 완화범위를 법에서 규정하는 등의 방법으로 한정하는 것에 대한 검토가 필요한 것으로 보인다.²²⁶⁾

(5) 공동시설의 사용

「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에서는 입주자의 동의를 받아 복지서비스시설 중 「주택법」 제2조제14호나목에 따른 공동시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 ① 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, ② 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적 협동조합, ③ 그 밖에 입주자의 주거복지증진을 위한 사업을 수행하는 대통령령으로 정하는 비영리단체에게 사용(영리행위를 수반하는 경우를 포함)하게 할 수 있다고 규정하고 있다(법 제10조의4).

성태 의원 대표발의)」 검토보고서, 8쪽.

225) 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 앞의 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상지원법안(김성태 의원 대표발의)」 검토보고서, 9쪽

226) 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 앞의 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상지원법안(김성태 의원 대표발의)」 검토보고서, 10쪽

이에 대해서는 장기공공임대주택의 경우 주민공동시설 시설 설치 및 운영을 위한 경비를 확보하는 것이 쉽지 않고, 주된 입주자인 저소득층 및 사회취약계층은 여유시간이 부족한 경우가 많은 등 입주자의 특성을 고려할 때 주민공동시설이 사용되지 못하는 경우가 많다는 점을 고려할 때 제도가 필요한 점은 인정되지만, 주민공동시설이 사용되지 못하는 경우는 분양 공동주택에도 다수 존재하고 해당 주민공동시설을 사회적기업 등에 사용하게 하여 입주자의 만족도를 제고할 필요성이 있을 수 있는 바, 주민공동시설의 일부를 사회적 기업등이 사용할 수 있도록 하는 내용을 장기공공임대주택에만 한정하여 적용할 것인지에 대하여도 검토가 필요하다는 점이 입법 당시 지적되었으나,²²⁷⁾ 공동주택으로 확장하는 부분에 대해서는 신중한 접근이 필요할 것으로 보인다. 또한 주민공동시설의 일부를 사회적 기업등에게 사용할 수 있도록 하면, 주민공동시설 면적이 줄어 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 위반할 소지도 있으므로 시설물 변경 시 지방자치단체의 이에 대한 예외 규정을 두는 등 보완이 필요할 것으로 보인다.²²⁸⁾ 그리고 입주자의 동의를 받아 사회적기업 등이 임대하여 사용할 수 있도록 하는 대상에 대한 부분도 명확하게 규정될 필요가 있는데, 입주자의 동의 없이도 사회적 기업이나 단체 등에 임대할 수 있는 시설까지 입주자의 동의를 얻어 임대하도록 하는 것은 취지에 맞지 않으므로 해당 시설은 입주자의 동의를 얻어 사회적기업 등이 사용할 수 있도록 하는 대상에서 제외할 필요가 있으므로, 입주자의 동의를 받아 사회적기업 등이 임대하여 사용할 수 있도록 하는 대상을 복리시설 중 입주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로 축소하여 규정할 필요가 있다는 점이 입법 당시 논의되었다.²²⁹⁾

227) 국토교통위원회(수석전문위원 김승기), 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 일부 개정 법률안(전현희 의원 대표발의)」, 검토보고서, 2017. 9. 24쪽

228) 국토교통위원회(수석전문위원 김승기), 앞의 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 일부 개정 법률안(전현희 의원 대표발의)」, 검토보고서, 25쪽

229) 국토교통위원회(수석전문위원 김승기), 앞의 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 일부 개정 법률안(전현희 의원 대표발의)」, 검토보고서, 26쪽

5. 「공공주택특별법」

(1) 입법 배경

「공공주택특별법」의 경우 「(구)국민임대주택건설등에 관한 특별 조치법」에서 「(구)보금자리주택건설등에 관한 특별법」, 「(구)공공주택건설등에 관한 특별법」을 거쳐 현재에 이르게 되었다.²³⁰⁾ 현행 「공공주택특별법」의 경우 「공공주택건설 등에 관한 특별법」과 「(구)임대주택법」에서 공공임대주택의 관리·운영에 관한 내용과 「(구)택지개발촉진법」의 택지 공급 관련 규정이 합쳐진 형태로 제정되었다.²³¹⁾

「임대주택법」이 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전문 개정되어 민간임대주택에 대해서만 규정함에 따라 현행 「임대주택법」에서 규정하고 있는 공공임대주택 관련 규정을 이 법으로 이관하면서 법 제명을 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에서 「공공주택 특별법」으로 변경하고, 「택지개발촉진법」이 폐지될 예정이므로 기존에 「택지개발촉진법」을 준용하던 규정 중 필요한 규정을 「공공주택 특별법」에 규정한 것이다.²³²⁾

대규모 신규 택지 개발이 중단되고 공공임대주택의 재고가 증가하는 등 공공주택의 공급 여건 변화에 따라 안정적인 공공주택 공급·관리를 위한 공공주택 공급·관리계획의 수립, 소규모 개발 활성화 등 공공주택에 관한 개선 사항을 반영하고자 하였다.²³³⁾

「공공주택특별법」의 경우 하위 행정규칙으로 2019. 4. 18 제정된 「고령자복지주택사업 업무처리지침」, 2019. 3. 27 제정된 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」 등이 있으

230) 이 내용은 법제처 국가법령정보센터의 「공공주택 특별법」 제·개정 연혁을 보고 정리한 것이다.

231) 법제처, 「공공주택특별법(법률 제13498호, 2015. 8. 28., 일부개정)」 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=009595&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 5

232) 국토교통위원회(수석전문위원 김수홍), 「공공주택건설등에 관한 특별법 일부 개정법률안(김희국의원 대표발의안)」 검토보고서, 2015. 4. 5쪽

233) 국토교통위원회(수석전문위원 김수홍), 앞의 「공공주택건설등에 관한 특별법 일부 개정법률안(김희국의원 대표발의안)」 검토보고서, 5쪽

며, 그 외에도 「공공주택 업무처리지침」, 「공공주택본부의 구성 및 운영에 관한 규정」, 「공공주택통합심의위원회 운영세칙」, 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」, 「기존주택 전세임대 업무처리지침」, 「행복주택 후보지 선정 협의회 설치 및 운영 지침」, 「2019년도 영구임대주택의 생계의료급여 수급자 등의 표준임대보증금 및 표준임대료」, 「공공건설임대주택 표준건축비」, 「국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료」, 「분납임대주택의 표준임대료」, 「영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 산정기준」, 「임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료」, 「표준지공시지가 조사평가를 위한 감정평가업자 선정에 관한 기준」, 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」, 「2019년도 한부모가족 지원대상자의 범위」 등이 있다. 관련해서 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」도 2007년 제정·시행되고 있다.

(2) 법률의 목적 및 주요 개념

1) 법률의 목적

이 법은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다(제1조).

2) 주요 개념

「공공주택특별법」에는 이 법의 적용대상이 되는 공공주택에 관하여 정의하고 있다. 관련 내용을 정리하면 다음과 같다.

「공공주택특별법」 상 공공주택의 종류²³⁴⁾

구 분	종 류	내 용	근거규정	
공공 주택	공공 임대 주택	영구임대주택	최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택	법제2조 제1호가목, 영제2조제1호
		국민임대주택	저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택	법제2조 제1호가목, 영제2조제2호
		행복주택	대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택	법제2조 제1호가목, 영제2조제3호
		장기전세주택	전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택	법제2조 제1호가목, 영제2조제4호
		분양전환공공임대주택	일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택	법제2조 제1호가목, 영제2조제5호
		기존주택매입임대주택	기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택	법제2조 제1호가목, 영제2조제6호
		기존주택전세임대주택	기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택	법제2조 제1호가목, 영제2조제7호
	공공분양주택	분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 국민주택규모 이하의 주택	법제2조 제1호나목	
	공공건설임대주택	공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공임대주택	법제2조 제1의 2호	
	공공매입임대주택	공공주택사업자가 매매등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택	법제2조 제1의 3호	
공공 준주택	기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택으로서 전용면적인 85제곱미터 이하인 것, 오피스텔로서 전용면적인 85제곱미터 이하이고, 상·하수도 시설이 갖춰진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘 주택	법제2조의2, 영제4조		

234) 이하의 내용은 「공공주택 특별법」 제 2 조(정의) 및 관계 법령을 참조하여 정리하였음.

(3) 주요 내용

1) 공공주택 공급·관리 계획

국토교통부장관과 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사는 「주거기본법」에 따른 주거종합계획과 시·도 주거종합계획을 수립하는 때에는 공공주택의 공급에 관한 사항을 포함하여야 하며, 공공주택의 공급·관리 계획은 10년 단위의 주거종합계획과 달리 5년 주기로 수립하도록 되어 있다(법 제3조제1항 및 제2항). 이를 위해 미리 관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장에게 공공주택 공급·관리계획에 반영되어야 할 정책 및 사업에 관한 소관별 계획서의 제출을 요청하여야 하고(법 제3조제4항), 지방자치단체별로 공급·관리 수준에 대한 평가를 실시할 수 있다(법 제3조제7항).

2) 공공주택사업자

공공주택사업자는 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관(한국농어촌공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 주택도시보증공사, 한국자산관리공사와 이들이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인, 주택도시기금 또는 위 사업주체가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사가 공공주택사업자가 될 수 있다(법 제4조).

3) 공공주택 입주자격

「공공주택특별법」은 공공주택의 건설·관리에 관한 사항을 중심으로 규정하고 있지만, 주거복지의 관점에서 공공주택의 입주자격을 어떻게 규정하는지가 중요한 내용 중의 하나이다. 이에 관해서는 「공공주택특별법 시행규칙」 제4장 이후에서 규정하고 있으며, 주거복지로드맵 등의 이행을 위하여 가장 많이 개정된 부분도 해당 규정이다. 법 제13조(공공주택의 입주자 자격 등)과 관련하여 예비 입주자 제도가 도입되었으며, 법 제14조

(영구임대주택), 제15조(국민임대주택), 제16조(국민임대주택의 임시사용), 제17조(행복주택), 제18조(장기전세주택), 제19조(분양전환공공임대주택), 제20조(기존주택 매입임대주택), 제21조(기존주택전세임대주택), 제22조(부도임대주택), 제23조(장애인·고령자 등 주거약자용 주택), 제23조의2(창업지원주택 및 지역전략산업지원주택), 제23조의3(긴급 주거지원을 위한 공공임대주택) 등의 개정을 통하여 입주자격을 확대하거나, 완화하고, 장애인, 고령자, 신혼, 청년 등 생애주기별로 맞춤형 공공 임대주택을 공급하기 위한 제도 등을 도입하였다.

6. 기타 법률

(1) 「주택법」

1) 입법 배경 및 체계

2003년에 종전의 「주택건설촉진법」이 「주택법」으로 전부 개정되면서 「주택법」은 주택 관련 제도에 관한 기본법으로서의 역할을 수행하여 왔으나, 하나의 법률에 포괄적·선언적인 사항부터 세부적·기술적인 사항에 이르기까지 너무 많은 내용을 규정함에 따라 국민들과 시장에서 요구하는 내용을 적시에 반영하지 못한다는 비판이 자주 제기되었고, 이에 따라 「주택법」에 있는 내용을 분리하여 사실상의 분법이 추진되었다.²³⁵⁾

구체적으로는²³⁶⁾ 주거비 보조와 관련된 내용이 분리되어 「주거급여법」이 제정(법률 제12333호, 2014. 1. 24. 공포, 2014. 10. 1. 시행)되었고, 국민주택기금 및 대한주택보증주식회사와 관련된 규정이 분리되어 「주택도시기금법」이 제정(법률 제12989호, 2015. 1. 6. 공포, 2015. 7. 1. 시행)되었다. 또한 주거복지에 관한 기본법으로서 「주거기본법」이 제정(법률 제13378호, 2015. 6. 22. 공포, 2015. 12. 23. 시행)되었고, 공동주택의 체계적 관리를

235) 법제처, ‘주택법(법률 제13805호, 2016. 1. 19., 전부개정)’ 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=001809&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자 2019. 10. 5.

236) 이하의 내용은 법제처, 앞의 ‘주택법(법률 제13805호, 2016. 1. 19., 전부개정)’ 제·개정 이유

위하여 「공동주택관리법」도 제정(법률 제13474호, 2015. 8. 11. 공포, 2016. 8. 12. 시행)되었다. 한편, 기업형 임대주택 제도 도입 및 공공임대주택의 체계적 관리를 위하여 기존의 「임대주택법」 및 「공공주택건설 등에 관한 특별법」을 각각 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제13499호, 2015. 8. 28. 공포, 2015. 12. 29. 시행)으로 전부개정 및 「공공주택 특별법」(법률 제13498호, 2015. 8. 28. 공포, 2015. 12. 29. 시행)으로 일부 개정하는 등 주택정책 및 제도와 관련된 법률체계를 크게 개편하였다.

이에 따라 「주택법」이 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리에 관한 기본법으로서 기능할 수 있도록 전체적인 체계와 조문을 정비하여 지금의 「주택법」의 형태를 이루게 되었다.²³⁷⁾

「주택법」의 하위 법령으로는 대통령령으로 「주택법 시행령」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 있고, 부령으로 「주택법 시행규칙」, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」, 「공공주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」, 「공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙」, 「주택공급에 관한 규칙」 등이 있다.

2) 법률의 목적 및 주요개념

① 법률의 목적

「주택법」은 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다(법 제1조). 「주거기본법」이 「주택법」과의관계에서는 모법적 지위에 있지만, 주택의 건설 및 공급에 관해서는 「공공주택특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 타 법률과의 관계에서 기본법적 지위²³⁸⁾를 가지고 있다.

237) 법제처, 앞의 ‘주택법(법률 제13805호, 2016. 1. 19., 전부개정)’ 제·개정 이유

238) 「주택법」 제 3 조(다른 법률과의 관계) 주택의 건설 및 공급에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

② 주요 개념

「주택법」은 주택, 단독주택, 공동주택, 준주택 등으로 주택의 종류를 유형별로 구분하고 있고, 이에 대한 정의를 두고 있다. 그 외 국민주택, 민영주택, 임대주택에 대한 개념을 구분하고 있는데, 국민주택은 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 건설하는 주택과 국가·지방자치단체의 재정 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 국민주택규모(1호 또는 1세대 당 85제곱미터 이하인 주택)이하인 주택을 말한다(법 제2조제5호). 민영주택은 국민주택을 제외한 주택을 의미하며(법 제2조 제6호), 임대주택은 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택으로 구분한다. 「주택법」상의 주택사업주체는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 법 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자, 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 사업주체로 하여 규율하고 있다.

3) 주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설

「주택법」에서는 주택건설 사업에 있어 임대주택의 건설에 관한 사항을 법 제20조에서 규정하고 있다. 사업계획 승인에 있어 임대주택의 건설·공급에 있어서는 용적율을 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있으며, 이 경우 일정 면적을 임대주택으로 공급하도록 하고 있으며, 이러한 임대주택을 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 우선 인수할 수 있도록 하고 있다(법 제20조).

4) 주택 입주자 자격 등

사업주체가 주택을 건설·공급함에 있어 입주자 모집 조건 및 절차 등에 대하여 관련 규정을 두고 있는데, 이 경우 국가유공자, 보훈보상대상자, 장애인, 철거주택의 소유자, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 대상자에게는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 입주자 모집조건 등을 달리 정할 수 있도록 하고 있다(법 제54조).

(2) 「민간임대주택에 관한 특별법」

1981. 12. 31일 제정된 「임대주택건설촉진법」이 1994년 「임대주택법」으로 법률의 제명이 변경되고, 이후 민간에 의한 임대주택의 건설에 관한 사항 중심으로 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 제명을 변경·규율하게 되었다.²³⁹⁾ 공공임대 주택에 관한 사항은 「공공주택특별법」에서 별도 규율하게 되었다. 「민간임대주택에 관한 특별법」은 「주택법」, 「건축법」, 「공동주택관리법」 및 「주택임대차보호법」의 특별법으로 기능하고 있다.

임대주택의 공급과 관련하여 공공부문에 의한 공공임대주택 공급뿐 아니라 민간부문에 의한 민간임대주택 공급도 확충되어야 하나 민간부문에서 임대주택을 건설하는 경우에도 주택도시기금에서 건설자금을 용자받거나 공공택지를 공급받게 되면 공공임대주택으로 간주되어 임차인자격·초기임대료 제한, 분양전환 의무 등 규제가 과도한 반면, 이에 상응하는 금융·세제지원 등 인센티브는 충분하지 않은 실정이어서, 규제 중심의 기존 「임대주택법」을 지원 중심의 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부 개정하여 도시·건축 규제 완화 등 민간 임대주택에 대한 지원을 강화하되, 공공부문의 자원을 활용하여 발생하는 민간의 개발이익을 적정하게 환수하기 위한 근거를 마련하는 등 관련 제도를 보완하려는 취지에서 제정되었다.²⁴⁰⁾

공공임대주택 뿐만 아니라 다양한 유형의 민간에 의한 임대주택의 공급 및 지원이 함께 병행되어야 주거의 문제가 해결될 수 있다. 이 법에 따른 민간 임대주택은 민간건설임대주택, 민간매입임대주택, 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택, 단기민간임대주택 등에 관하여 규율하고 있다.

239) 법제처, 국가법령정보센터, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제·개정 연혁을 참고하여 정리하였다.

240) 법제처, 「민간임대주택에 관한 특별법(법률 제13499호, 2015. 8. 28., 전부개정)」 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=000243&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>. 방문일자 2019. 10. 5.

하위 규정으로는 2018. 9. 11. 제정된 국토교통부 훈령 「주택임대차정보 운영규정」과 「공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」 등이 있다.

(3) 「공동주택관리법」

우리나라는 공동주택의 비율이 매우 높은 국가로, 공동주택의 건설뿐만 아니라 국민이 살기 좋은 주거생활을 영위할 수 있도록 투명하고 효율적인 공동주택 관리체계를 구축하는 것²⁴¹⁾이 주거정책의 한 부분으로 무엇보다 중요한 영역이다. 이에 따라 「공동주택관리법」이 제정·시행되고 있다.

입법 당시 제정 이유를 살펴보면, 우리나라 국민의 약 70퍼센트가 공동주택에 거주하고, 공동주택의 관리비, 사용료, 장기수선충당금 등 공동주택 관리와 관련된 비용만도 연간 11조 6천억원에 이르는 등 공동주택 관리의 중요성은 과거 어느 때보다도 커지고 있는데 반하여,²⁴²⁾ 공동주택 관리 자치기구인 입주자대표회의의 구성·운영이나 관리비 등을 둘러싸고 많은 민원과 분쟁이 발생하고, 공동주택 내 각종 시설에 대한 체계적인 관리도 미흡하여 공동주택을 오랫동안 안전하게 사용할 수 있는 기반 마련이 어려운 것이 사실로 지적되었다.²⁴³⁾ 이에 공동주택 관리를 보다 전문적이고도 체계적으로 지원할 필요성이 제기되고 있으나, 기존 「주택법」은 주택에 관한 건설과 공급, 관리, 자금 조달의 내용을 모두 포함하고 있어, 공동주택 관리를 체계적·효율적으로 지원하기에는 한계가 있었다.²⁴⁴⁾ 이에 공동주택 관리 분쟁에 보다 효과적으로 대처하고 분쟁 조정을 지원하기 위하여 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회를 신설하고, 능동적인 공동주택 관리 지원을 위하여 공동주택관리 지원기구를 지정하는 등 공동주택 관리체계를 개편하며, 현행 「주택

241) 「주거기본법」 제12조(공동주택의 관리) ① 국가 및 지방자치단체는 국민이 살기 좋은 주거생활을 영위할 수 있도록 투명하고 효율적인 공동주택 관리체계를 구축하여야 한다.

② 제1항에 관하여 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.

242) 법제처, 「공동주택관리법(법률 제13474호, 2015. 8. 11., 제정)」 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=000243&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>. 방문일자 2019. 10. 5.

243) 법제처, 앞의 「공동주택관리법(법률 제13474호, 2015. 8. 11., 제정)」 제·개정 이유

244) 법제처, 앞의 「공동주택관리법(법률 제13474호, 2015. 8. 11., 제정)」 제·개정 이유

법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용만을 분리하면서 일부 운용상 미비점을 보완하는 내용으로 별도의 공동주택관리 전문 법률을 제정하여 공동주택을 체계적·효율적이고도 전문적으로 관리하고자 제정되었다.²⁴⁵⁾

이 법은 공공주택의 관리에 관하여 「주택법」과의 관계에서는 특별법으로 기능하고 있으며, 임대 주택과 관련해서는 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」의 일반법이 된다.²⁴⁶⁾

하위 행정규칙으로 「하자심사분쟁조정위원회 의사운영에 관한 규칙(훈령)」, 「동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준(고시)」, 「공동주택 회계처리기준(고시)」, 「공동주택관리정보시스템 운영 관리규정(고시)」, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침(고시)」, 「하자관리정보시스템 운영 관리규정」, 「공동주택 모범관리단지 및 우수관리단지 선정지침(고시)」, 「중앙 공동주택관리 분쟁 조정신청 수수료 고시(고시)」, 「하자심사분쟁조정위원회 조정등의 신청 수수료(고시)」 등이 있다.

(4) 「주택도시기금법」

「주거기본법」에서 주거정책자금과 관련하여 별도 법률을 제정·시행하도록 하고 있다(법 제13조). 주거정책자금과 관련하여 별도 법률로 기능하고 있는 법은 과거 「주택법」에서 규정하고 있던 국민주택기금과 대한주택보증주식회사에 관한 규정을 분리하여 2015. 1. 6 제정한 「주택도시기금법」이 있다.²⁴⁷⁾

245) 법제처, 앞의 「공동주택관리법(법률 제13474호, 2015. 8. 11., 제정)」 제·개정 이유

246) 「공공주택관리법」 제 4 조(다른 법률과의 관계) ① 공동주택의 관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」을 적용한다.

② 임대주택의 관리에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 이 법을 적용한다.

247) 법제처, ‘주택법(법률 제13805호, 2016. 1. 19., 전부개정)’ 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=001809&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자 2019. 10. 5.

이 법은 도시재생사업에 대한 수요증가 및 지원 필요성을 감안하여 주택 분야에 한정된 국민주택기금의 용도를 도시재생 분야까지 확대하여 주택도시기금으로 개편하고, 대한주택보증주식회사를 주택도시보증공사로 전환하고 업무 범위를 확대하여 개편된 주택도시기금의 전담 운용기관으로 지정하는 한편, 도시재생사업에 대한 국민주택기금의 무분별한 지원을 방지하기 위하여 공공성, 사업성 등 일정 요건을 대통령령으로 규정하도록 하고, 이를 충족하는 도시재생사업에 한정하여 도시계정의 출자와 투용자가 가능하도록 하며, 주택도시보증공사와 주택금융공사의 업무 중복을 방지하기 위하여 주택도시보증공사의 유동화증권 보증대상에서 주택저당증권 제외하도록 하고, 공기업 운영의 책임성을 강화하고 도덕적 해이를 방지하기 위하여 주택도시보증공사에 대한 정부의 손실보전 조항을 삭제하려는 취지²⁴⁸⁾로 별도 법률로 제정되었다.

하위 법령으로는 시행령, 시행규칙과 함께 행정규칙으로 「주택도시기금 운용 및 관리 규정(국토부 훈령)」이 있다.

(5) 「도시 및 주거환경정비법」

주거정책의 한 축을 담당하고 있는 부분이 기존의 노후화된 주거 환경 정비 및 노후 주택 개량을 통해 주거의 질을 개선하는 부분이다. 이에 관해서는 「도시 및 주거환경정비법」이 제정·시행되고 있다. 1970년대 이후 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 이들을 체계적이고 효율적으로 정비할 필요성이 커졌는데, 기존의 재개발사업·재건축사업 및 주거환경개선사업이 각각 개별법으로 규정되어 있어 이를 체계적으로 단일·통합법을 제정하여 제도적으로 뒷받침하기 위하여²⁴⁹⁾ 이 법이 제정되었다.

248) 법제처 「주택도시기금법(법률 제12989호, 2015. 1. 6., 제정)」 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=012226&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자 2019. 10. 5

249) 법제처, 국가법령정보센터, 「도시 및 주거환경정비법(법률 제6852호, 2002. 12. 30., 제정)」 제·개정 이유, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=009410&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자 2019. 10. 5

이 법에 따른 정비사업²⁵⁰⁾을 통하여 일정 비율 이상의 임대주택 등의 공급을 규정하고 있다.²⁵¹⁾ 하위 법령으로는 같은 법 시행령, 「도시 및 주거환경정비 등기규칙(대법원 규칙 제2792호)」과 시행규칙이 있으며, 행정규칙으로 「단독주택지 재건축 업무처리기준(훈령)」, 「소형주택의 활용기준 산정방법(고시)」, 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준(고시)」, 「도시주거환경 정비계획 수립 지침(훈령)」, 「도시주거환경정비기본계획 수립 지침(훈령)」, 「정비사업 계약업무 처리기준(고시)」, 「기업형임대사업자 선정기준(고시)」, 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정(고시)」, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(고시)」, 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준(고시)」 등이 있다.

제3절 현행 주거복지법제의 한계 및 문제점

1. 추진 체계 및 거버넌스

주거복지법제의 추진 체계 및 거버넌스에 대한 문제는 ① 주거 정책의 개발 및 수립주체, ② 임대주택의 공급 주체, ③ 주거복지 전달체계, ④ 재정분담 부분으로 살펴볼 수 있다.

주거 정책의 개발 및 수립주체를 살펴보면, 우리나라의 경우 국토교통부장관을 중심으로 한 중앙정부가 중심적인 역할을 수행하고 있는 것으로 평가할 수 있다.²⁵²⁾ 주거종합계

250) 주거환경개선사업(도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업), 재개발사업(정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업), 재건축사업(정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업)(도시 및 주거환경정비법 제2조제2호)

251) 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토부 고시 제2018-102호)

252) 몇몇 국가에서는 지역/주(regions/states) 정부가 중요한 역할을 담당한다. 예를 들어 오스트리아와 독일에서는, 독일에서의 주택 수당 프로그램이 연방 수준에서 집행됨을 배제하면, 대부분의 주택 정책(예를 들면, 사회 주택 제공 및 가정의 주택 소유를 위한 재정 지원)의 책임은 지역/주에게 위임된다. 호주, 캐나다 및 미국에서는, 연방 수준의 적정 주택 재정 지원이 주(provincial/state)정부에서 이뤄지며 이는 다양한 주택 프로그램(임대용 및 소유용 적정주택 제공, 보조금과 주택수당을 통한 직접 지원을 포함)의 용이한 수행을 돕는다. 영국에서는 주택 정책의 책임이 위임받은 행정부(예를 들면, 스코틀랜드 및 웨일즈) 하에 있다. 사회보장 성격으로서의 주택 수당

획의 수립에 있어 관계 중앙행정기관인 보건복지부나 시·도시자의 경우는 국토교통부

(Housing Benefits)은 논외로 하며(북아일랜드는 예외), 이는 지방정부에 위임되지 않으며 따라서 영국 전역에서 국가 기금으로 조달되고 지방 정부에 의해 집행된다. 스페인에서는 국가 주택 계획(National Housing Plan)에 따라 주어지는 우선순위와 재원 안에서, 주택 프로그램이 대부분 지방 정부에 의해 운용된다. 스위스에서는 대부분의 주택 정책이 각각의 주(canton)에서 상이하게 조직된다.

다른 국가들은 국가 프로그램이 지방 정권과의 긴밀한 협업 하에서 수행된다는 점을 감안하면 보다 중앙집권화의 구조를 보인다. 예를 들어, 칠레, 체코, 핀란드, 프랑스, 일본, 한국, 룩셈부르크, 몰타, 멕시코 그리고 네덜란드의 경우에는, 주택 정책에 있어 중앙 정부가 중대한 역할을 담당한다.

지방분권화의 정도는 정책의 분야에 따라 다양하다. 예를 들어 이자 보조(interest subsidies) 및 담보대출 보증(mortgage guarantees)과 같은 신용 지원 또는 우호적인 조건에서의 대출(loan) 제공은 대개 중앙 정부 수준, 또는 국가 수준의 특정 공공 소유의 신용 기관 수준의 행정을 요한다. 주택 소유를 위한 세금 감면 역시 국가적인 정책이다. 주택 구매자에 대한 보조금의 경우에는, 국가 단위의 프로그램으로는 - 에스토니아, 헝가리, 일본, 룩셈부르크, 몰타, 멕시코, 뉴질랜드 및 슬로베니아에서, 지역 단위의 프로그램으로는 - 호주, 오스트리아, 캐나다, 칠레, 독일 및 미국에서 집행되고 있다(이상의 내용은 OECD, “PHI.1 POLICY INSTRUMENTS AND LEVEL OF GOVERNANCE, OECD Affordable Housing Database - <http://www.oecd.org/els/family/PHI-1-Policy-instruments-levels-of-governance.pdf>, 방문일자 2019. 9. 7, 2016, 3쪽). 아래의 표는 OECD에서 주요 국가의 주거복지 관련 정책 수단과 수단별 거버넌스 구조에 대하여 조사한 자료로 참고로 제시하면 다음과 같다. 주요 국가별로 주거복지 지원 수단으로 주택 구매자 보조금, 주택 구매자 대상의 대출 보조 및 대출 보증, 약성 채무상태인 주택 구매자 대상의 대출 구제, 주택 소유권과 관련된 세금 감면, 적정 주택의 소유권 개발을 위한 보조금, 주택 수당 제도, 사회 임대주택, 적정 임대주택 개발을 위한 보조금 등의 정책 수단을 사용하고 있으며, 국가별로 지역 단위, 또는 중앙 정부 중심으로 진행되고 있다.

OECD 주요국 주거 정책 수단 및 거버넌스 구조

	주택 구매자 보조금	주택 구매자 대상의 대출 보조 및 대출 보증	약성 채무상태인 주택 구매자 대상의 대출 구제	주택 소유권과 관련된 세금 감면	적정 주택의 소유권 개발을 위한 보조금	주택 수당	사회 임대 주택	적정 임대 주택 개발을 위한 보조금
호주	유(지방/주)	무	유(국가/연방)	유(지방/주 및 국가/연방)	유(국가/연방)	유(국가/연방)	유(지방/주)	유(국가/연방)
오스트리아	유(지방/주)	유(지방/주)	무	유(국가/연방)(3)	유(지방/주)	유(지방/주)	유(지방/주)	무
캐나다	유(지방/주 - 단, 국가 단위 자금 조달)	유(국가/연방)	무	유(국가/연방)	유(지방/주)	유(지방/주)	유(국가/연방 및 지방/주)	유(지방/주)
핀란드	무	유(국가/연방)	무	유	유(국가/연방)	유(국가/연방)	유(연합: 국가 및 시)	무
프랑스	무	유(국가/연방)	무	무	유(국가/연방)	유(국가/연방)	유(연합: 국가 및 시)	유(국가/연방)
독일	유(지방/주)	유(지방/주)	무	무	유(시)	유(국가/연방)	유(지방/주)	유(시)
일본	유(국가/연방)	유(국가/연방)	유(국가/연방)	유(국가 및 시)	무	유(지방/주 - 단, 국가 단위 자금 조달)	유(연합: 국가 및 시)	유(국가/연방)
한국	무	유(국가/연방)	무	유	무	유(시 - 단, 국가 단위 자금 조달)	유(시 및 국가)	유(국가/연방)
뉴질랜드	유(국가/연방)	유(국가/연방)	무	유(지방/주)	유(국가/연방)	유(국가/연방)	유(국가/연방)	유(국가/연방)

장관의 요청에 의하여 주거종합계획에 반영되어야 할 정책 및 사업에 관한 소관별 계획서를 제출할 수 있으며, 국민들의 경우는 사전에 의견 제출의 기회가 법적으로 보장되어 있지 않은 상황이다. 주거종합계획을 심의하는 주거정책심의위원회의 경우에도 주거종합계획에 해당 지자체의 택지개발지구의 지정·변경 또는 해제에 관한 사항에 한하여 해당 시·도지사가 참여할 수 있는 구조로 되어 있다. 그 외 시·도지사의 경우는 주거종합계획과 법령으로 정하는 범위 내에서 조례에 따라 해당 지역에 한하는 지역 계획인 시·도 주거종합계획을 수립할 수 있을 뿐이다.

주택의 공급과 관련하여서는 여전히 한국토지주택공사를 중심으로 한 중앙정부 중심의 공동주택 공급이 주를 이루고 있다. 2017년을 기준으로 공공임대주택의 사업주체별 공급 비중을 보면, 국가(LH) 103.2만호(70.8%), 지자체 26.5만호(18.2%), 민간건설(11.0%)이다.²⁵³⁾ 공공임대주택 중 국가(LH)의 재고비중은 ‘13년 기준 68.4%에서 ’17년 70.8%로 증가하였고, 민간건설은 ‘13년 13.1%에서 ’17년 11.0%로 감소하였으며, 지자체의 재고 비중은 18% 수준을 유지하고 있다.²⁵⁴⁾ 이처럼 국가 중심의 공공주택의 공급이 중심을 이루고 있으며, 이는 「주택법」 및 「공공주택특별법」 등 관련 법제를 살펴봐도 국가 중심의 공급 및 관리에 관한 사항이 중심을 이루고 있음을 알 수 있다.

	주택 구매자 보조금	주택 구매자 대상의 대출 보조 및 대출 보증	약정 채무상환인 주택 구매자 대상의 대출 구제	주택 소유권과 관련된 세금 감면	적정 주택의 소유권 개발을 위한 보조금	주택 수당	사회 임대 주택	적정 임대 주택 개발을 위한 보조금
노르웨이	유(시 - 단, 국가 단위 자금 조달)	유(시 - 단, 국가 단위 자금 조달)	유(시 - 단, 국가 단위 자금 조달)	유(국가/연방)	무	유(국가/연방)	유(시 - 단, 국가 단위 자금 조달)	무
스웨덴	무	유(국가/연방)	무	유(국가/연방)	무	유(국가/연방)	무	무
영국	유	유	무	무	유	유	유	유
미국	유(주 및 지방 - 단, 연방 단위 자금 조달)	유(국가/연방)	유(국가/연방)	유(국가/연방)	유(연합: 연방, 주, 시)	유(주 및 지방 - 단, 연방 단위 자금 조달)	유(주 및 지방 - 단, 연방 단위 자금 조달)	유(주 및 지방 - 단, 연방 단위 자금 조달)

(OECD, 앞의 보고서, 5-8쪽 일부 국가 발췌 정리함)

253) 김혜승 외, “주거복지정책의 성과와 과제”, 한국법제연구원 워크숍 발표자료, 2019. 18쪽

254) 김혜승 외, 앞의 발표자료, 18쪽

최근 새로운 주거 유형으로 등장하고 있는 공동생활주택, 사회주택 등 다양한 주체에 의하여 다양한 형태의 주거의 공급이 이루어질 수 있도록 이를 법제적으로 뒷받침하는 노력이 필요해 보인다.

주거복지 전달체계와 관련하여서는 「주거급여법」이 국토교통부 소관 법률로 제정되면서 주거 급여에 대한 사항이 국토교통부 소관이 되었지만, 「주거급여법」 상의 보장기관은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사, 시장·군수·구청장으로 지방자치단체 중심으로 설계·운영되고 있다. 주거복지가 공급자 중심에서 수요자 맞춤형 시스템으로 전환되는 관점에서 본다면 주거급여 등 주거복지 전달체계와 사회복지 전달체계가 별도로 운영되는 것이 아니라, 상호 연계 및 공동으로 수행되는 체계가 적절해 보인다.

재정과 관련하여서도 우리나라의 경우 주택도시기금을 중심으로 국가 단위의 기금을 조성·운영하고 집행하는 구조가 중심이 되는 형태이나 일부 주거비 지원 등과 관련하여서는 지방자치단체에서 집행만을 하거나, 지방자치단체의 재정으로 집행하는 형태를 취하고 있다.

2. 법 체계 및 형식상의 한계 및 문제점

주거복지법제가 주택의 건설 및 공급에 관한 법제와 사회복지법제의 융합법제의 성격을 취함에 따라 법의 내용과 체계가 매우 복잡한 구조를 취하게 되었다는 점이다.

기존에는 국토교통부 중심의 주택법제는 공공 임대 주택의 건설과 공급에 관한 사항과 그 외 시설, 관리에 관한 사항을 규율하였고, 보건복지부 중심의 사회복지법제는 복지시설의 하나로 취약계층에 대한 주거복지시설의 설치 및 관리, 지원에 관한 사항을 규율하면서 별도의 독자적인 형태로 운영되는 경향이 있었다.

그러나 주택에 관한 정책의 패러다임이 ‘주거복지’로 전환되면서 기존의 주택법제에 청년, 신혼부부, 장애인, 고령자, 무주택자 등 지원 대상의 개념이 적용되고, 단순 주택의 공급이 아니라 사회 돌봄 서비스 등과 연계되는 생애 주기별, 맞춤형 정책으로 변화되면서 사회복지법제의 규정과 복잡한 연계 형태를 취할 수밖에 없게 되었다.

예를 들어 고령자에 대한 주거시설과 관련하여서도 「노인복지법」 상의 노인복지주택²⁵⁵이 있으며, 이는 「주택법」 상 공공 준주택으로 적용을 받게 된다. 이와 관련하여 최근 「공공주택특별법 시행규칙」의 개정²⁵⁶에 따라 공공임대주택에 속하는 고령자복지주택²⁵⁶의 개념이 등장하게 되었다. 유사한 개념의 「노인복지법」 상의 공공준주택인 노인복지주택과, 「공공주택특별법」 상의 공공임대주택에 속하는 고령자복지주택이 시행되면서, 법의 해석 및 적용 과정에서 혼선이 야기될 수밖에 없는 복잡한 구조를 취하게 되었다. 이러한 문제를 해결하기 위하여 주거급여 등 주거복지와 관련된 사항들은 국토교통부 소관으로 통일시킨 측면이 있으나, 여전히 법 적용 과정에서는 한계는 가질 수밖에 없는 구조이다.

그 외에도 「주택법」이 주거와 관련된 ‘기본법’으로 기능하다가 「주거기본법」 체계로 법이 개편되고, 「주택법」이 「주거기본법」과의 관계에서 개별법으로 위치하게 되었지만, 여전히 주거복지와 관련하여서는 「주택법」을 중심으로 주택공급 관련 법제가 중심이 되고 있으며, 이러한 주택법제들과 주거복지 관련법들이 효율적으로 연계·작동하지 못하

255) 노인복지법 제32조(노인주거복지시설) ① 노인주거복지시설은 다음 각 호의 시설로 한다.

1. 양로시설 : 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
2. 노인공동생활가정 : 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
3. 노인복지주택 : 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의, 생활지도, 상담 및 안전관리 등 일상 생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

② 노인주거복지시설의 입소대상·입소절차·입소비용 및 임대 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

③ 노인복지주택의 설치·관리 및 공급 등에 관하여 이 법에서 규정된 사항을 제외하고는 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 관련규정을 준용한다(공공주택특별법 시행규칙 제14조).

256) 고령자 복지주택이란 “주택과 사회복지시설이 복합 설치된 영구임대주택으로서 고령자 주거 안정을 위하여 국토교통부장관이 해당 지방자치단체와의 협의를 거쳐 지정한 주택”을 의미함(「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제2항).

고 있다. 한편, ‘최저주거기준’ 같은 경우는 「주거기본법」으로 관련 규정이 이관되었지만 개정이 이루어지지 않고, 「(구)주택법」을 근거 규정으로 하고 있는 등 「주택법」 분법화에 따른 관련 규정의 정비의 필요성도 내포하고 있다.

3. 법 내용상의 한계 및 문제점

최근 주거정책 로드맵 등 주거복지 정책과 관련하여 많은 논의들이 진행되고, 정책들이 발표되고 있으나, 이러한 내용들이 아직 법률에 반영되어 있지 못하다. ‘사회주택’의 경우 정책은 발표되었으나, 이에 대한 입법적 근거는 아직 마련되지 못하고 있으며, 그 외에도 주택법제와 최근에 제정된 「주거기본법」, 「주거급여법」, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」, 그 외 사회복지법상의 정책 추진 계획 수립, 실태조사, 지원센터 등이 각각의 법률에 개별적으로 중복·규정되고 있는 부분들이 있어 운영의 효율성 측면에서 정비의 필요성이 요구된다.

제5장

사회통합형 주거복지구현을 위한 법제 개선 방안

제1절 법제 개선 방향

제2절 협력적 주거복지 거버넌스 구현을 위한 법제 개선 방안

제3절 주거복지법제의 체계 및 형식상의 개선 방안

제4절 주거복지법제의 내용상의 개선 방안

제5장

사회통합형 주거복지구현을 위한 법제 개선 방안

제1절 법제 개선 방향

이번 연구는 새로운 주택정책 패러다임에 부합할 수 있는 주거복지법제의 정비 및 개선방안의 제시를 목적으로 하였다. 구체적으로 사회통합형 형태의 주거복지에 관한 협력적 거버넌스 구축 방안, 주거지원 대상자 중심의 수요자 맞춤형 주거복지의 법제도적 모델 제시를 목적으로 하였다. 이를 위하여 ‘주거권’ 실현을 위한 주거복지의 개념 등을 고찰하고, 주거복지 정책 및 입법 추진 동향에 대한 평가, 주거복지법제의 현황 및 문제점에 대한 분석을 진행하였다. 이를 바탕으로 사회통합형 주거복지구현을 위한 법제 개선 방안을 모색함에 있어 ① 협력적 주거복지 거버넌스 체계 정립, ② 주거지원 대상자 중심의 수요자 맞춤형 주거복지의 법제도적 기반 마련이라는 관점에서 법제 개선 방향을 제시해보고자 한다.

1. 협력적 주거복지 거버넌스 체계 정립

주거복지법제는 기존의 주택법제와 사회복지법제가 중첩·융합되는 영역이다. 따라서 이러한 주거복지 정책의 경우 중앙정부인 국토교통부 및 보건복지부간, 중앙정부와 사회복지 전달체계를 구축하고 있는 지방자치단체간 횡적 거버넌스(horizontal governance) 체계의 효율적인 구현과 작동이 무엇보다 중요하다.

그럼에도 불구하고 현행 주거복지법제는 국토교통부 장관 중심으로 거버넌스 체계가 구축되어 있다. 이로 인해 주거복지 정책이 여전히 주거지원 계층에 대한 공적임대주택의 건설 및 공급 중심으로 진행되고 있고, 복지서비스와 연계된 실질적인 주거복지지원서비스를 구현하기에는 한계가 있는 구조이다.

따라서 중앙정부 상호간, 중앙정부와 지방자치단체 상호간, 나아가 정부와 주민간의 관계에서 횡적 거버넌스가 효율적으로 구현·작동될 수 있는 방향으로 주거복지법제의 개편이 이루어져야 할 것으로 본다.

2. 주거지원 대상자 중심의 수요자 맞춤형 주거복지의 법제도적 기반 마련

현행 우리나라의 법률 규정 체계는 공적 임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항, 주거복지에 관한 사항, 복지서비스에 관한 사항이 각각 개별법에서 규율되고 있는 측면이 있어서 수요자 관점에서 관련 법률을 재정비하는 방안을 고려해볼 필요가 있다.

예를 들어, 일본의 「고령자 주거 안정 확보에 관한 법률(高齢者の居住の安定確保に関する法律)」과 같이 국토교통부 장관과 보건복지부 장관의 공동 소관 법률로 하고, 고령자에 적합한 맞춤형 주거 복지 서비스 및 고령자용 임대주택의 공급·관리에 관한 사항을 통합하여 규율하는 형태로 주거복지법제의 개편을 추진해볼 수 있을 것이다.

제2절 협력적 주거복지 거버넌스 구현을 위한 법제 개선 방안

1. 주거 정책의 개발·수립 주체의 개선

협치의 주거복지법제 내에서 주거 정책의 개발·수립 및 위원회 등 추진체계에 관한 규정은 「주거기본법」에서 규정하고 있다. 주요 내용을 정리하면 다음과 같다.

「주거기본법」 상 정책 추진 체계의 내용²⁵⁷⁾

구 분		내 용
주거종합계획	수립 주기	1년, 10년(5년주기 재검토)
	수립 주체	국토교통부장관
	주민 참여 절차	없음
	지자체 의견반영 절차	있음
	지역 계획	시·도 종합계획(1년, 10년)
위원회	위원회	주거정책 심의위원회
	지자체 참여 절차	택지개발지구의 지정·변경 또는 해제에 한하여 해당 시·도지사 참여
	지역 위원회	시·도 주거정책심의위원회

「주거기본법」 상 기본적인 개별 주거정책의 수립·시행 주체는 국가(국토교통부장관)와 지방자치단체가 담당하고 있다. 주거 종합계획의 경우 수립 과정에서 광역 지방자치단체의 의견을 반영할 수 있는 절차를 마련하고 있고,²⁵⁸⁾ 중앙행정기관의 장 및 시·도지사가 주택의 건설·공급 및 관리, 자금의 조달·운용에 관련된 사항 등과 관련하여서는 국토부 장관과 사전에 협의하도록 규정을 두고 있다.²⁵⁹⁾ 또한 비록 해당 지역과 관련된 택지개발지구의 지정·변경 또는 해제에 관한 사항에 한정하고 있지만, 시·도지사의 참여를 보장하고 있다.

257) 「주거기본법」의 내용을 참조하여 필자가 정리함

258) 「주거기본법」 제 5 조(주거종합계획의 수립) ⑦ 국토교통부장관은 주거종합계획을 수립하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 주거종합계획에 반영되어야 할 정책 및 사업에 관한 소관별 계획서의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사는 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

259) 「주거기본법」 제 7 조(주거정책에 대한 협의) ① 중앙행정기관의 장과 시·도지사는 다음 각 호의 업무와 관련하여 이 법에 규정된 사항 외에 소관 업무에 관하여 필요한 조치를 하려면 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

1. 주택의 건설·공급 및 관리

2. 제1호의 업무를 위한 자금의 조달·운용에 관련되는 사항

② 제1항에 따른 협의대상 기관, 협의의 범위 및 절차 등은 대통령령으로 정한다.

다만, 이와 같이 지방자치단체의 의견을 정책 추진 계획 수립 과정에 일정 부분 반영할 수 있는 절차를 두고 있지만, 규정 내용을 살펴보면, 시·도지사가 실질적으로 중심이 된 상향식(Bottom-up) 정책 추진 체계²⁶⁰⁾가 아니고, 국토부장관이 주거종합계획을 수립하려는 경우 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사 등에게 소관별 계획서의 제출을 요청할 수 있는 정도로 되어 있어, 국토부장관이 요청하는 경우에 제출이 가능한 형태이며, 중앙행정기관의 장 및 시·도지사가 주택의 건설·공급에 관한 조치를 하려는 경우 국토부장관과 협의하도록 되어 있는 등 국토부장관 중심의 하향식(Top-down) 정책 추진 체계²⁶¹⁾를 갖추고 있다. 또한 중앙의 주거정책 심의위원회의 참여에 있어서도 해당 지역과 관련된 택지개발지구의 지정·변경 또는 해제에 관한 사항에 한정하여 매우 제한적으로 지방자치단체장의 참여를 보장하는 절차를 마련하고 있다.

상향식(Bottom-up) 정책 추진 체계가 반드시 합리적이고 바람직한 정책 추진 체계라고 할 수는 없지만, 주거복지 및 지역 주거 생활환경 개선 등과 관련하여서는 지방자치단체의 권한과 역할이 담보될 수밖에 없는 영역이어서 정책의 방향을 수립하는 단계에서부터 지방자치단체의 의사를 반영할 수 있는 절차를 마련하는 방안을 고려해볼 필요가 있을 것으로 본다. 또한 주거복지정책심의위원회의 위원 구성에서도 시·도지사나 시·도지사가 추천하는 사람으로 지방자치단체의 의사가 반영될 수 있는 방안을 고려해볼 수 있을 것이다.

한편, 현행 『주거기본법』에서는 계획 수립과정에 주민의 참여나 의견을 제출할 수 있는 절차에 대한 규정도 마련하고 있지 않다. 주거 정책에 관한 사항이 국민의 주거권 보장과 직결되는 영역이라는 점을 고려한다면, 계획 수립 과정에 주민의 참여나 의견을 제출할 수 있는 절차를 마련하는 방안을 고려해볼 수 있을 것이다.

260) 상향식 정책추진 체계는 중앙정부에서 지침을 시달하고, 이에 따라 시·도지사 등 지방자치단체에서 계획을 수립하여 중앙정부에 제출하면 이에 근거하여 종합(기본)계획을 수립하는 형태를 말한다(이에 관하여는 손현, 「진흥관련 법제의 입법 모델 연구」, 한국법제연구원, 2016. 55쪽-68쪽의 내용을 바탕으로 하여 개념을 정리함).

261) 하향식 정책추진 체계의 경우 중앙정부를 중심으로 기본계획을 수립하고, 이러한 상위 계획의 지침 또는 내용에 맞추어 시·도지사, 시장·군수·구청장이 하위 계획을 수립하는 형태를 말한다(손현(2016), 앞의 보고서, 48쪽).

이와 관련하여 「주기기본법」과 유사한 국가의 주요 정책 분야에 관한 기본적인 이념 및 방향을 제시하고 있는 「환경정책기본법」이나, 「사회보장기본법」, 「고용정책기본법」 등에서는 정책의 수립·시행시 기본원칙 등에 국민의 참여와 협력을 보장할 것을 명시하거나, 종합계획의 수립·변경시 초안을 마련하여 공청회 등을 열어 국민, 관계 전문가 등의 의견 수렴 절차를 의무적으로 규정하고 있다. 물론 「환경정책기본법」이나, 「고용정책기본법」 등의 경우 사업자에 대한 규제나 사업자와 근로자의 권익과 직결되는 사항이 많아 정책 수립 과정에서 이들의 의견 수렴 과정이 필수적으로 전제될 필요가 있다는 측면에서 동일하게 비교는 어렵지만, 주거 복지와 관련된 사항의 경우도 국민의 주거권 보장과 직결되는 사항으로 주민의 의견 수렴 과정을 법제화 하는 방안도 고려해볼 수 있을 것이다.

[정책의 수립시 민간 등의 의견 참여를 규정하고 있는 입법례]²⁶²⁾

법률명	주요 내용
환경정책기본법	<p>제 2 조(기본이념) ① (생 략)</p> <p>② 국가와 지방자치단체는 환경 관련 법령이나 조례·규칙을 제정·개정하거나 정책을 수립·시행할 때 모든 사람들에게 실질적인 참여를 보장하고, 환경에 관한 정보에 접근하도록 보장하며, 환경적 혜택과 부담을 공평하게 나누고, 환경오염 또는 환경훼손으로 인한 피해에 대하여 공정한 구제를 보장함으로써 환경정의를 실현하도록 노력한다.</p>
	<p>제14조(국가환경종합계획의 수립 등) ① (생 략)</p> <p>② 환경부장관은 국가환경종합계획을 수립하거나 변경하려면 그 초안을 마련하여 공청회 등을 열어 국민, 관계 전문가 등의 의견을 수렴한 후 국무회의의 심의를 거쳐 확정한다.</p> <p>③ 국가환경종합계획 중 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 제2항에 따른 절차를 생략할 수 있다.</p>

262) 관련 법률 규정의 내용을 필자가 정리함.

법률명	주요 내용
	<p>제17조(환경보전중기종합계획의 수립 등) ① 생략</p> <p>② 환경부장관은 중기계획을 수립하거나 변경하려면 그 초안을 마련하여 <u>공청회 등을 열어 국민, 관계 전문가 등의 의견을 수렴한 후 관계 중앙행정기관의 장과의 협의를 거쳐 확정한다.</u></p> <p>③ 중기계획 중 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 제2항에 따른 절차를 생략할 수 있다.</p> <p>제18조(시·도의 환경보전계획의 수립 등) ① (생략)</p> <p>② 시·도지사는 시·도 환경계획을 수립하거나 변경하려면 그 초안을 마련하여 <u>공청회 등을 열어 주민, 관계 전문가 등의 의견을 수렴한 후 그 계획을 확정한다.</u> 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ ~ ④ (생략)</p>
사회보장기본법	<p>제25조(운영원칙) ① ~ ② (생략)</p> <p>③ 국가와 지방자치단체는 사회보장제도의 정책 결정 및 시행 과정에 <u>공익의 대표자 및 이해관계인 등을 참여시켜 이를 민주적으로 결정하고</u> 시행하여야 한다.</p> <p>제27조(민간의 참여) ① 국가와 지방자치단체는 사회보장에 대한 <u>민간부문의 참여를 유도할 수 있도록</u> 정책을 개발·시행하고 그 여건을 조성하여야 한다.</p> <p>② 국가와 지방자치단체는 사회보장에 대한 민간부문의 참여를 유도하기 위하여 다음 각 호의 사업이 포함된 시책을 수립·시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 자원봉사, 기부 등 나눔의 활성화를 위한 각종 지원 사업 2. 사회보장정책의 시행에 있어 민간 부문과의 상호협력체계 구축을 위한 지원 사업 3. 그 밖에 사회보장에 관련된 민간의 참여를 유도하는 데에 필요한 사업 <p>③ 국가와 지방자치단체는 개인·법인 또는 단체가 사회보장에 참여하는 데에 드는 경비의 전부 또는 일부를 지원하거나 그 업무를 수행하기 위하여 필요한 지원을 할 수 있다.</p>
고용정책기본법	<p>제 3 조(기본원칙) 국가는 이 법에 따라 고용정책을 수립·시행하는 경우에 다음 각 호의 사항이 실현되도록 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 5. (생략) 6. 고용정책은 <u>국가·지방자치단체 간, 공공부문·민간부문 간 및 근로자·사업주·정부 간의 협력을 바탕으로</u> 수립·시행할 것

이와 관련하여 일본 「주생활기본법」에서는 다음과 같은 규정을 두고 있다. 기본 원칙으로서 국가, 지방자치단체, 공공주택 공급자, 보건·의료서비스 및 복지서비스를 제공하는 자는 국민의 주거 생활의 안전 및 향상을 위하여 서로 협력하도록 노력하여야 한다는 의무를 부과하고 있는 반면, 우리나라의 주거종합계획과 같은 전국 계획 수립시에는 국민의 의견을 반영하고, 관계 행정기관의 장 및 광역 지자체의 의견을 묻도록 하는 규정을 두고 있다. 지역계획과 관련하여서는 주민 의견 외에도 주택협회의 의견 및 국토교통대신 등의 및 후생노동대신의 협의를 받도록 하는 규정을 두고 있다.

[일본 「주생활기본법」²⁶³상의 참조 입법례]

법률명	주요 내용
일본 주생활기본법	<p>제 9 조(관계자 상호연계 및 협력) 국가, 지방공공단체, 공영주택 등의 공급 등을 행하는 자, 주택 관련 사업자 거주 지역에서 보건 의료 서비스 또는 복지 서비스를 제공하는 자, 기타 관계자는 기본이념에 따라 현재 및 장래의 국민의 주거 생활의 안전 확보 및 향상의 촉진을 위해 서로 제휴를 도모하면서 협력하도록 노력하여야 한다.</p>
	<p>제15조(전국계획) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 국토교통대신은 전(前)항의 규정에 의해 전국 계획안을 작성하려고 할 때에는, 미리 인터넷을 이용하거나 기타 국토 교통 성령으로 정하는 방법으로 국민의 의견을 반영시키기 위한 필요 조치를 강구하고, 관계 행정 기관장과 협의하여 사회자본 정비 심의회 및 도도부현의 의견을 물어야 한다.</p> <p>⑤ 국토교통대신은 전국 계획에 대해서 제3항의 국무회의의 결정이 있을 때는 지체 없이 이를 공개함과 동시에 도도부현에 통지하여야 한다.</p> <p>⑥ (생략)</p>
	<p>제17조(도도부현 계획) ① ~ ② (생략)</p> <p>③ 도도부현은 도도부현 계획을 정하고자 할 때에는, 미리 인터넷 이용하거나 기타의 국토교통성령으로 정하는 방법으로 주민들의 의견을 반영시키기 위해 필요한 조치를 강구하도록 노력하며, 해당 도도부현의 구역 내의 시·읍·면(市町村)과 협의해야 한다. 이 경우, 지역에서의 다양한 수요에 따른 공적 임대 주</p>

263) 일본 주생활기본법(住生活基本法), https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=418AC0000000061, 방문일자 2019. 9. 2

법률명	주요 내용
	<p>택 등의 정비 등에 관한 특별 조치법(평성 17년 법률 제79호) 제5조 제1항의 규정에 의해 지역 주택협의회를 조직하고 있는 도도부현에서는 해당 지역 주택협의회의 의견을 물어야 한다.</p> <p>④ 도도부현은 도도부현 계획을 정하고자 할 때에는, 미리 제2항 제5호에 관련된 부분에 대해서 국토교통대신과 협의하고, 그 동의를 얻어야 한다.</p> <p>⑤ 국토교통대신은 전(前)항의 동의를 얻고자 할 때에는, 후생노동대신과 협의해야 한다.</p> <p>⑥ ~ ⑧ (생략)</p>

주거정책의 중요성 및 사회통합에의 기능을 생각한다면, 「주거기본법」 상에 국가, 지방자치단체, 주택 공급주체, 복지서비스 제공자간의 협력 의무를 부과하거나, 주거종합계획 및 시·도 주거종합계획의 수립시, 주민 및 관계자들의 의견 수렴 절차를 반영하는 형태의 개정을 고려해볼 수 있을 것이다.

2. 주택공급주체의 다양성 확보 및 수요자 맞춤형 지원 체계로의 개편

우리의 임대주택 공급과 관련하여서는 정부(LH) 중심으로 이루어져 오고 있으며, 지방자치단체, 민간 부분의 임대주택 공급 비율은 매우 낮다. 「공공주택특별법」 상 공공주택사업자도 “국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사, 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사”로 한정하고 있어 주택공급 주체가 매우 제한적인 구조를 취하고 있어 주택공급 주체의 다양성 확보 측면에서도 한계가 있다. 이러한 측면에서 공공지원 민간임대 주택, 사회적 경제 주체에 의한 사회임대주택의 공급에도 관심을 기울이고 있다.

이러한 공급 주체의 다양성 확보의 관점에서 보면, 현행 법률 체계는 공공임대주택은 「공공주택 특별법」에서, 공공지원 민간 임대주택의 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 분리하여 규율하고 있는데, 공적 임대 주택의 경우 다양한 공급 주체들이 상호

유기적으로 작동할 수 있도록 단일 법률에서 통합하여 주거지원 계층에 대한 공적 임대주택 건설 및 공급에 관한 사항을 규율하는 형태로 법제 개편을 고려해볼 수 있다. 개별 주체별 또는 대상별로는 하위 행정규칙으로 구체적인 운영 지침을 제정·시행하는 형태로 보완이 가능할 것이다.

한편, 주택도 단순히 임대주택의 공급이 아니라, 복지·의료시설과 복지대상자의 주거를 복합화한 주택 공급이나, 시설과 복지서비스의 연계를 통한 다양화 형태의 수요자 맞춤형 지원 체계로 전환될 필요가 있다. 이를 위해서 국토교통부장관과 보건복지부 장관의 공동 소관 법률로 하여 수요자별 주거복지에 관한 통합 규율 형태도 고려해볼 수 있을 것으로 본다.

3. 주거복지서비스 전달체계의 개선

「주거기본법」에는 주거복지전달체계와 주거복지센터, 주거복지전문인력에 대한 규정을 두고 있다. 주거복지전달체계는 국토교통부, 지자체의 주거복지센터, 주거복지사 등 주거복지 전문 인력의 체계를 갖추고 주거복지서비스를 담당하고 있다. 사회복지서비스의 경우 보건복지부를 중심으로 사회복지전달체계를 별도로 구축·운영하고 있다.

주거복지의 경우 공적 임대주택의 공급 및 관리 등이 핵심 사항이기 때문에 주거 급여 등을 포함하여 주거복지 정책에 대한 통일적이고 체계적인 시행을 위하여 보건복지부가 아닌 국토교통부에서 담당하도록 하고 있는 것으로 보인다. 다만, 주거복지서비스가 공공 임대주택 뿐만 아니라 수요자 맞춤형 지원으로 개편됨에 따라 돌봄서비스 등 사회복지서비스 연계될 수밖에 없어 주거복지서비스 전달체계와 사회복지서비스 전달체계를 효율적으로 연계·통합하여 운영하는 형태로의 개선이 필요하다.

제3절 주거복지법제의 체계 및 형식상의 개선 방안

1. 「주택법」 법률 제명의 변경 고려

「주택법」 분법과 함께 「주거기본법」이 제정됨에 따라 기존의 주택 정책에 있어 기본법 역할을 수행 했던 「주택법」의 법률 제명이 여전히 「주택법」으로 되어 있어 주택 정책의 일반법(기본법)인 것처럼 보이는 측면이 있다. 「주택법」을 「주거기본법」과의 관계에서 하나의 개별법 체계로 가져가고, 「주거기본법」을 중심으로 주택의 건설 및 공급에 관한 사항에 관하여는 「주택법」에 규율하도록 한 현재의 규율 사항에 맞게 「주택법」의 법률 제명을 ‘주택의 건설 및 공급에 관한 법률’로 변경하는 방안도 검토해볼 수 있을 것이다.

2. 주거지원계층에 대한 공적 임대 주택 규정의 통합 정비

주거복지법제의 체계를 보면 「주거기본법」을 기준으로 하여 그 개별법으로 「주택법」, 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 등이 있다. 공적 주택의 경우 장기 공공건설 임대, 분환전환 공공임대, 매입 및 전세 임대, 공공지원 민간 임대 주택으로 구분이 되는데, 공공건설 임대 주택, 분환 전환 공공임대 주택, 매입·전세 임대주택의 경우 「공공주택 특별법」에서, 공공지원 임대주택의 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 규율하고 있는데, 공적 임대 주택에 관한 사항이 이렇게 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 나누어져 규율되고 있어 법률 체계와 내용이 매우 복잡하고 중첩적으로 규정되고 있다.

공공 임대주택의 경우에도 공급 주체가 다변화되고 있고, 공공지원 민간임대주택의 경우에도 공적 자금이 투입되는 등 그 구분히 모호해지고 있어, 수요자 관점에서는 공공 임대주택이든 공공지원 민간 임대주택이든 구분의 의미가 크지 않다. 따라서 현행 「민간임대주택에 관한 특별법」 상에 규정되어 있는 공공지원 민간임대주택의 관한 사항을 「공

공주택 특별법」으로 이관하고 「공공주택 특별법」을 공공임대 및 공공지원 민간 임대주택에 관한 사항과 사회주택을 모두 포괄하는 공적주택에 관한 법률로 확대하는 방안도 고려해볼 수 있다.

일본의 경우에는 “주택확보배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律)”²⁶⁴에서 주택확보배려자(소득 수준이 일정 금액 이하 인자, 재난 및 재해 발생 지역의 주민, 고령자, 장애인, 아이를 양육하고 있는 자, 그 외 주택확보에 대한 배려가 필요한 자)에 대한 임대주택의 공급에 관한 사항을 통합하여 규율하고 있어 이러한 입법 형태를 참고해볼 수 있을 것이다.

3. 「주택법」 분법화에 따른 법령 정비

「주택법」 분법화 과정에서 「주거기본법」 및 「주거급여법」의 제정, 「임대주택법」 및 「공공주택건설 등에 관한 특별법」이 각각 「민간임대주택에 관한 특별법」과 「공공주택 특별법」으로 개정되는 등 관련 법 전반에 걸쳐 큰 변화가 있었지만, 이에 따른 개별 근거 규정 등이 아직 정비되지 못한 조문이 곳곳에서 발견되고 있다.

264) 일본 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률(2017년 4월 26일 법률 제24호) 제 1 조(목적) 이 법률은 주(住)생활 기본법(평성 18년 법률 제61호)의 기본 이념에 따라 주택확보 배려자에 대한 임대주택의 공급 촉진에 관하여 국토교통대신의 기본 방침의 책정, 도도부현 및 시읍면에 의한 임대주택 공급촉진계획의 작성, 주택확보 배려자의 원활한 입주를 촉진하기 위하여 임대주택의 등록제도 등에 대하여 정함으로써, 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 시책을 종합적이고 효과적으로 추진하여 국민생활의 안정 향상과 사회복지의 증진에 기여하는 것을 목적으로 한다.

제 2 조(정의) ㉔ 이 법률에서 「주택확보 배려자」라 함은, 다음 각 호 중 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 그 수입이 국토교통성령으로 정하는 금액을 넘지 않는 자
2. 재난(발생한 날로부터 기산하여 3년을 경과하지 않은 것에 한한다. 이하, 이 호에서 같다.)에 의해 멸실 혹은 손상된 주택에 해당 재해가 발생한 날 거주하고 있던 자 또는 재해 시에 재해 구조법(소화 22년 법률 제118호)이 적용되었던 동법 제2조에서 규정하는 시읍면의 구역에 해당 재해가 발생한 날 주소를 가지고 있었던 자
3. 고령자
4. 장애인 기본법(소화 45년 법률 제84호) 제2조 제1호에서 규정하는 장애인
5. 아이(18세에 이른 날 이후 첫 3월 31일까지의 사이에 있는 자를 말한다.)를 양육하고 있는 자
6. 전 각호에 열거하는 것 외에, 주택확보에 특히 배려가 필요한 것으로서 국토교통성령으로 정하는 자 해당 법률의 전문은 부록을 참조하기 바라며, 출처는 https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=419AC1000000112, 방문일자 2019. 9. 2

국토교통부 공고로 된 ‘최저주거기준’은 여전히 (구)주택법의 규정을 근거 규정으로 하고 있고²⁶⁵⁾, 「주거기본법 시행령」 제15조에서는 「(구)임대주택법」의 근거 규정을 그대로 두고 있는 등 곳곳에서 구법의 규정을 그대로 인용하고 있는 경우가 많아 이에 대한 정비의 필요성이 있다.

제4절 주거복지법제의 내용상의 개선 방안

1. 「주거기본법」의 기본법으로서의 역할과 위상 강화

「주거기본법」이 주거정책의 기본 이념과 방향을 제시하고, 개별법과의 연계 및 관계를 충실하고 규율하고 있는가의 관점에서 보면, 한계가 있다. 실정법상 권리로서의 ‘주거권’을 명시하고 있다는 측면에서는 의의가 있지만, ‘주거복지’, ‘주거약자 또는 주거지원계층’, ‘주거복지서비스’ 등 주거복지 정책의 기본 개념 정의 등을 통해 주거복지관련 법들 간의 연계 및 체계를 마련하고, 주택법제상의 공적 임대주택 및 사회복지법제상의 관련 주거복지시설, 주거지원 등과의 관계 등을 명확하게 구명해줄 필요가 있으나, 그러하지 못하고 있다. 개별 정책 분야에 대해서 형식적인 방향만 제시하고 다른 법률로 정하도록만 규정 하고 있어, 기본법으로서의 역할과 위상을 가지기에는 한계가 있다.

또한 「주거기본법」에는 주거종합계획, 주거실태조사, 주거복지센터, 주거복지정보체계의 규정을 두고 있는데, 타 주택 및 주거복지법제, 사회복지법제에서도 유사한 규정을 두고 있는 경우가 많이 있다. 「주거기본법」을 제정하는 과정에서 「주거기본법」으로 통합·이관된 부분도 있지만 여전히 개별법에서 추가로 규정하고 있는 경우가 있다. 물론 개별법에 관련 규정을 두고 있는 것이 입법적으로 잘못된 것은 아니지만, 중복 운영이나 운영 주체 및 위탁 기관의 상이 등에서 나타나는 제도 운영의 비효율성이나 예산 낭비

265) 최저주거기준 제 1 조(목적) 이 기준은 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함을 목적으로 한다.

등의 관점에서 「주거기본법」을 중심으로 통합·연계하거나 개별 실태 조사 결과를 상호 활용할 수 있도록 하는 형태의 법령 정비를 고려해볼 수 있을 것이다.

(1) 주거종합계획

「주거기본법」 제5조에는 주거종합계획의 수립·시행에 관한 규정을 두고 있고, 주거종합계획의 내용에는 “① 주거정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항, ② 주택·택지의 수요 및 공급에 관한 사항, ③ 공공임대주택 등 공공주택의 공급에 관한 사항, ④ 공동주택의 관리에 관한 사항, ⑤ 주거정책 자금의 조달 및 운용에 관한 사항, ⑥ 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등에 관한 사항, ⑦ 주거지원필요계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항, ⑧ 제17조에 따른 최저주거기준 및 제19조에 따른 유도주거기준에 관한 사항, ⑨ 제21조에 따른 주거복지 전달체계에 관한 사항, ⑩ 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항”을 포함하도록 규정하고 있다.

그러나 이 외에도 개별 법률에서 주거종합계획에 포함 사항으로 별도로 규정하고 있는 경우가 있다. 해당 규정을 주거종합계획에 포함되어야 하는 사항을 「개별법」에서 추가로 규정하고 있는 입법 형태가 입법적으로 문제가 있는 것은 아니지만, 추진 체계가 동일하다면 개별법에 있는 내용을 「주거기본법」에 포함하여 함께 규정하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

[개별법에서 '주거종합계획'의 포함사항을 규정하고 있는 입법례]²⁶⁶⁾

법률명	주요 내용
장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	제 5 조(주거지원계획의 수립) ① 국토교통부장관은 주거약자에 대한 주거지원계획을 수립하여 「주거기본법」 제5조에 따라 수립하는 주거종합계획에 포함되도록 하여야 한다. ② 제1항의 주거약자에 대한 주거지원계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

266) 관련 법률 규정의 내용을 필자가 정리함.

법률명	주요 내용
	<p>1. 주거약자에 대한 주거지원계획의 목표와 추진방향</p> <p>2. 주거약자용 주택의 건설 및 공급에 관한 사항</p> <p>3. 주거약자용 주택개조비용의 지원에 관한 사항</p> <p>4. 그 밖에 주거약자의 주거안정을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항</p> <p>제 6 조(시·도 주거지원계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 제5조의 주거약자에 대한 주거지원계획에 따라 주거약자에 대한 <u>시·도 주거지원계획을 수립하여 「주거기본법」 제6조에 따라 수립하는 시·도 주거종합계획에 포함되도록 하여야 한다.</u></p> <p>② 주거약자에 대한 시·도 주거지원계획에는 제5조제2항 각 호의 사항과 관할 지방자치단체의 인구구성, 생활수준, 주거실태 등을 고려하여 주거약자의 주거안정에 필요한 사항이 포함되어야 한다.</p>
공공주택특별법	<p>제 3 조(공공주택 공급·관리계획) ① <u>국토교통부장관과 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 「주거기본법」 제5조에 따른 주거종합계획 및 같은 법 제6조에 따른 시·도 주거종합계획을 수립하는 때에는 공공주택의 공급에 관한 사항을 포함하여야 한다.</u></p> <p>② 국토교통부장관은 공공주택의 원활한 건설, 매입, 관리 등을 위하여 「주거기본법」 제5조에 따른 10년 단위 주거종합계획과 연계하여 <u>5년마다 공공주택 공급·관리계획을 수립하여야 한다.</u> 이 경우 공공주택 공급·관리계획에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.</p> <p>1. 공공주택의 지역별, 수요 계층별 공급에 관한 사항</p> <p>2. 공공주택 재고의 운영 및 관리에 관한 사항(「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제2조제1호에 따른 장기공공임대주택의 노후화에 따른 시설 개선에 관한 사항을 포함한다)</p> <p>3. 공공주택의 공급·관리 등에 필요한 비용과 그 재원의 확보에 관한 사항</p> <p>4. 그 밖에 공공주택의 공급·관리를 위하여 필요하다고 국토교통부장관이 인정하는 사항</p> <p>③ 제2항에 따라 공공주택 공급·관리계획을 수립하는 경우에는 공공주택의 유형 및 지역별 입주 수요량을 조사하여야 한다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 공공주택 공급·관리계획을 수립하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장에게 공공주택 공급·관리계획에 반영되어야 할 정책 및 사업에 관한 소관별 계획서의 제출을 요청하여야 한다. 이 경우 관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.</p>

법률명	주요 내용
	<p>⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따라 받은 소관별 계획서를 기초로 공공주택 공급·관리계획을 마련하여 관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장과 협의 후 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회를 거쳐 확정한다. 이 경우 국토교통부장관은 확정된 공공주택 공급·관리계획을 관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장에게 지체 없이 통보하여야 한다.</p> <p>⑥ 지방자치단체의 장은 제2항의 공공주택 공급·관리계획에 따라 관할 지역의 공공주택 공급·관리계획을 수립할 수 있다.</p> <p>⑦ 국토교통부장관은 공공주택의 공급·관리 실태를 파악하기 위하여 지방자치단체별로 공공주택의 공급·관리 수준에 대한 평가를 실시할 수 있다.</p> <p>⑧ 국토교통부장관은 제7항에 따른 평가 결과를 공공주택 공급·관리계획에 반영하여야 하며, 다른 관련된 계획의 수립이나 사업을 지원·선정하는 기준에 반영할 수 있다.</p> <p>⑨ 제7항 및 제8항에 따른 평가의 방법과 반영기준 등은 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.</p>

그 외에도 「주거기본법」에 따라 별도 개별 법률로 제정·운영되고 있는 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 도시·주거환경정비기본계획, 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 상의 기본 계획에 관한 사항도 주거종합계획에 반영하거나 분야별 계획으로 재조정하는 방안도 고려해볼 수 있을 것이다.

(2) 주거 실태조사

「주거기본법」에 주거실태조사에 관한 규정을 두고 있으며, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서도 주거실태조사에 관한 규정을 두고 있다. 이 외에도 「장애인복지법」 및 「노인복지법」 등에서도 장애인, 노인의 주거에 대한 실태 조사 규정을 두고 있다. 주거실태 조사의 수행 기관이 동일하면 큰 문제가 없을 수도 있지만 주거 실태조사의 대상이나 내용면에서 중복될 수 있는 여지가 있기 때문에 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 상의 주거실태 규정을 삭제하고, 관련 내용을 「주거기본법」에 반영하는 한편, 「장애인 복지법」이나 「노인복지법」에 따른 주거 실태 조사의 내용이 중복되

는 부분이 있으면 관련 자료를 상호 활용할 수 있게 하는 방안으로 법령 개정을 고려해볼 수 있을 것이다.

[주거실태조사'에 관한 법률 규정 비교]²⁶⁷⁾

법률명	주요 내용
주거기본법	<p>제20조(주거실태조사) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호와 관련하여 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 주거실태조사(이하 “주거실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거 및 주거환경에 관한 사항 2. 가구특성에 관한 사항 3. 주거복지 수요에 관한 사항 4. 그 밖에 주거실태파악을 위한 사항 <p>② 주거실태조사는 다음 각 호의 사람에 대하여 별도로 실시할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 수급권자 및 차상위계층 2. 신혼부부, 장애인 및 고령자 3. 고시원 등 주택이 아닌 곳에 거주하는 사람 4. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생 등 청년층 5. 「아동복지법」 제3조제5호에 따른 지원대상아동 6. 대통령령으로 정하는 소득·자산·나이 기준을 만족하는 단독 세대주 가구 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람 <p>③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 정기조사와 수시조사로 구분하여 주거실태조사를 실시할 수 있다. 이 경우 수시조사는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 특히 필요하다고 인정하는 경우에 조사항목을 별도로 정할 수 있다.</p> <p>④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 주거실태조사 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거복지 및 주택산업 육성 등을 목적으로 설립된 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.</p> <p>⑤ 제1항 또는 제4항에 따라 주거실태조사를 하려는 자는 그 권한을 나타내는 증표 및 조사기간, 조사범위, 조사담당자, 관계 법령 등 대통령령으로 정하는 사항이 기재된 서류를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.</p> <p>⑥ 주거실태조사의 주기·방법 및 절차 등은 대통령령으로 정한다.</p>

267) 관련 법률 규정의 내용을 필자가 정리함.

법률명	주요 내용
장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	<p>제 7 조(주거실태조사) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 사항에 대한 주거실태조사를 실시할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거약자의 주거환경에 관한 사항 2. 주거약자가 있는 가구의 특성에 관한 사항 3. 그 밖에 주거약자의 주거실태 파악을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 제1항에 따라 주거실태조사를 하려는 자는 그 권한을 나타내는 증표 및 조사 기간, 조사범위, 조사담당자, 관계 법령 등 대통령령으로 정하는 사항이 기재된 서류를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 주거실태조사의 주기·절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
노인복지법	<p>제 5 조(노인실태조사) ① 보건복지부장관은 노인의 보건 및 복지에 관한 실태조사를 3년마다 실시하고 그 결과를 공표하여야 한다.</p> <p>② 보건복지부장관은 제1항에 따른 실태조사를 위하여 관계 기관·법인·단체·시설의 장에게 필요한 자료의 제출 또는 의견의 진술을 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관·법인·단체·시설의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.</p> <p>③ 제1항의 규정에 따른 조사의 방법과 내용 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.</p>
장애인복지법	<p>제31조(실태조사) ① 보건복지부장관은 장애인 복지정책의 수립에 필요한 기초 자료로 활용하기 위하여 3년마다 장애실태조사를 실시하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 장애실태조사의 방법, 대상 및 내용 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>

(3) 주거복지센터

「주거기본법」에는 주거복지센터에 대한 설치 근거를 마련하고 있으며, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서는 주거지원센터의 설치 근거를 두고 있다. 주거복지센터와 주거지원센터의 업무를 비교해볼 때 동일·유사한 업무를 수행하는 센터를 중복적으로 설치·운영하는 것은 운영의 효율성, 재정적 문제 등을 고려해볼 때 합리적인 운영이라고 보기는 어렵다.

따라서 유사한 기능을 하는 주거관련 복지 센터가 개별 법률 규정에 따라 이원화되어 설치·운영되고 있는 부분에 대해서는 해당 센터를 통합·운영하는 형태로 「주거기본법」상의 주거복지센터에서 주거지원센터의 업무를 수행하는 방안으로 법령 개정을 고려해볼 수 있다. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 개별 근거 규정을 그대로 둔다고 하더라도 통합 운영할 수 있다는 근거 규정 마련을 통하여 운영상 통합하는 방안도 고려해볼 수 있다.

【주거복지센터에 관한 법률 규정 비교】²⁶⁸⁾

법률명	주요 내용
주거기본법	<p>제22조(주거복지센터) ① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거복지센터를 둘 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담 2. 제20조 및 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 국가 및 지방자치단체는 주거복지센터의 설치·운영을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다.</p>
장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	<p>제17조(주거지원센터의 설치 등) ① 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거약자 주거지원센터(이하 “센터”라 한다)를 둘 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택개조비용 지원을 위한 대상 주택의 확인, 개조공사의 적정성 확인 등 주택개조 지원에 관한 업무 2. 주거약자의 주거문제 상담 및 생활관리 등에 대한 지원업무 3. 주거약자가 거주하는 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 4. 그 밖에 주거약자용 주택과 관련한 정보제공 등 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 센터의 운영을 주거약자에 대한 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 조직·인력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자에게 위탁할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 위탁의 기준·절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>

268) 관련 법률 규정의 내용을 필자가 정리함.

(4) 주거복지정보체계

「주거기본법」 제23조²⁶⁹⁾에서는 국토교통부장관으로 하여금 주거복지정보체계를 구축·운영할 수 있는 규정을 두고 있으며, 이의 운영을 위한 위탁 규정을 마련하고 있다. 주거복지정보체계의 구축·운영에 있어 연계 시스템으로 「주거기본법 시행령」 제15조에서 ① 「임대주택법」 제20조의7에 따른 임대주택정보체계²⁷⁰⁾, ② 「주거급여법」 제17조에 따른 정보시스템, ③ 「주택법 시행령」 제89조에 따라 구축된 정보체계, ④ 그 밖에 주거복지정보의 관리·제공을 위하여 구축된 정보시스템을 규정하고 있다.

한편, 시행령에 연계 시스템으로 규정된 정보시스템 외에도 국토교통부장관이 구축·운영 주체로 되어 있는 「공공주택특별법」 제51조 규정에 따른 정보체계²⁷¹⁾, 「공공주택관리법」 제88조에 따른 공동주택관리정보시스템²⁷²⁾이 있으며, 보건복지부장관이 구축·운

- 269) 「주거기본법」 제23조(주거복지정보체계) ① 국토교통부장관은 국민의 주거복지 정책에 대한 접근성을 제고할 수 있도록 대통령령으로 정하는 정보시스템 등을 연계하여 주거복지정보체계를 구축·운영할 수 있다.
 ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거복지 및 주택산업 육성 등을 목적으로 설립된 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.
 ③ 제1항 또는 제2항의 업무에 종사하고 있거나 종사하였던 사람은 그 직무를 수행할 때 알게 된 비밀을 누설하거나 도용하여서는 아니 된다.
 ④ 제1항의 주거복지정보체계의 구축·운영 등에 필요한 세부사항은 대통령령으로 정한다.
- 270) 해당 규정은 법률 개정에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 변경되었기 때문에 해당 규정의 개정이 필요하다.
- 271) 「공공주택특별법」 제51조(정보체계의 구축 등) ① 국토교통부장관은 공공주택의 원활한 공급 및 관리를 위하여 다음 각 호의 정보를 관리할 수 있는 정보체계를 구축·운영할 수 있다.
 1. 공공주택의 입주자 모집 및 관리에 관한 사항
 2. 공공주택사업에 관한 정보 및 자료
 ② 제1항에 따른 정보체계는 「사회복지사업법」 제6조의2에 따른 정보시스템과 전자적으로 연계하여 활용할 수 있다.
 ③ 국토교통부장관 및 제1항에 따른 업무를 위임·위탁받은 기관의 장은 제1항에 따른 관련 정보체계를 구축·운영하기 위하여 필요한 사항에 대하여 관련 기관·단체 등에 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관련 기관·단체 등은 특별한 사유가 없는 한 그 요청에 따라야 한다.
 ④ 제1항부터 제3항까지의 정보체계 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 272) 「공동주택관리법」 제88조(공동주택관리정보시스템의 구축·운영 등) ① 국토교통부장관은 공동주택관리의 투명성과 효율성을 제고하기 위하여 공동주택관리에 관한 정보를 종합적으로 관리할 수 있는 공동주택관리정보시스템을 구축·운영할 수 있고, 이에 관한 정보를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다.
 ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 공동주택관리정보시스템을 구축·운영하기 위하여 필요한 자료를 관련 기관·단체 등에 요청할 수 있다. 이 경우 기관·단체 등은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.
 ③ 시·도지사는 공동주택관리에 관한 정보를 종합적으로 관리할 수 있고, 이에 관한 정보를 관련 기관·단체

영주체로 되어 있는 「사회복지사업법」 제6조의2에 따른 정보시스템, 그 외에도 시·도시지가 구축·운영주체로 되어 있는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제15조의 빈집정보시스템²⁷³⁾ 등이 있어 이들 시스템과의 연계의 필요성이 있다.

물론 「주거기본법 시행령」 제15조에 “그 밖에 주거복지정보의 관리·제공을 위하여 구축된 정보시스템”을 명시하고는 있지만 국토교통부장관이 운영주체가 되어 있는 정보시스템의 경우는 큰 문제가 없지만 보건복지부나 시·도시지가 운영주체가 되어 있는 정보시스템의 경우에는 연계·활용에 관한 근거 규정을 마련하는 입법이 필요할 것으로 판단된다.

2. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」의 정비 방안

우리나라의 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 관한 법률 규정 내용을 보면, 주거약자용 주택의 건설에 관한 즉, 주거약자용 주택에 대한 최저기준의 설정(제8조), 주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준의 설정(제9조), 주거약자용 주택의 의무건설(제10조), 주거약자용 주택의 건설기준(제11조), 주거약자용 주택 임대사업자 지원(제12조), 주거약자용 주택 임대 조건(제12조), 주택개조비용 지원(제15조) 등에 관한 사항을 주고 담고 있다. 이는 해당 법률이 국토교통부장관의 소관 법률이기 때문에 주거복지서비스에 관한 사항은 주요 규율 내용에서 제외되어 있는 것으로 보인다.

등에 제공하거나 요청할 수 있다. 이 경우 기관·단체 등은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

273) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제15조(빈집정보시스템의 구축) ① 시·도지사는 실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축할 수 있다.

② 빈집정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있다.

③ 시·도지사는 빈집정보시스템 구축을 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

④ 시·도지사는 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다.

⑤ 시·도지사는 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우에는 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다. 이 경우 빈집밀집구역에 관련된 정보로서 대통령령으로 정하는 정보는 관할구역의 지방경찰청장에게 지체 없이 제공하여야 한다.

⑥ 시·도지사는 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에 한정하여 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다.

일본의 경우 「고령자 주거 안정 확보에 관한 법률(高齢者の居住の安定確保に関する法律)」²⁷⁴⁾이 제정·시행되고 있는데, 내용을 살펴보면 우리나라의 국토교통부장관 및 보건복지부장관에 해당하는 국토교통대신 및 후생노동대신이 함께 기본계획의 수립 주체로 되어 있으며, 고령자에 적합한 복지 서비스 및 고령자용 임대주택의 공급·관리에 관한 사항을 통합하여 규율하고 있고, 「고령자복지법」과의 관계 등에 대해서도 규정을 마련하고 있어 수요자의 관점에서 입법이 되어 있음을 발견할 수 있다.

현행 우리나라의 법률 규정 체계는 임대주택에 관한 사항, 주거복지에 관한 사항, 복지 서비스에 관한 사항이 각각 개별법에서 규율되고 있는 측면이 있어서 수요자 관점에서 관련 법률을 통합 정비하는 방안을 고려해볼 필요가 있다.

3. ‘사회주택’, ‘공동생활주택’에 대한 입법적 기반 마련

앞서 검토한 것처럼 국토교통부는 주거복지 로드맵에 기초하여 ‘2019년 사회주택 공급 계획’을 발표하였다. 사회 주택은 유럽 등에서는 우리나라의 공공 임대주택을 일반적으로 ‘사회주택’이라고 칭한다.²⁷⁵⁾ 우리나라에서의 사회주택 개념은 “기존의 공공 및 민간 임대와 달리 사회적 기업, 비영리 법인 등 사회적 경제주체에 의해 공급되며, 저렴한 임대료, 안정적 거주기간의 보장, 공동체 활성화 등 사회적 가치 추구를 특징으로 하는 임대주택²⁷⁶⁾”을 의미한다. 사회주택과 관련하여 최초로 제정된 ‘서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례’에서도 사회주택의 개념을 “사회경제적 약자를 대상으로 주거관련

274) 일본 「고령자 주거 안정 확보에 관한 법률(高齢者の居住の安定確保に関する法律)」 제 1 조(목적) 이 법률은 고령자가 일상생활을 영위하기 위해 필요한 복지 서비스 제공을 받을 수 있는 양호한 거주 환경을 갖춘 고령자용 임대주택 등의 등록 제도를 마련함과 동시에, 양호한 주거 환경을 갖춘 고령자용 임대주택 공급을 촉진하기 위한 조치를 강구하고, 아울러 고령자에게 적합한 양호한 주거 환경이 확보되어, 고령자가 안정적으로 거주할 수 있는 임대주택에 대해 종신 건물 임대차 제도를 마련하는 등의 조치를 강구함으로써 고령자의 주거 안정 확보를 도모하고, 이로써 그 복지의 증진에 기여하고자 한다.

법률 전문은 부록을 참조하기 바라며, 출처는 https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=413AC0000000026, 방문일자 2019. 9. 2

275) 하성규 외, 「한국주거복지정책」, 박영사, 2012, 19쪽

276) 국토교통부, “2019 사회주택 공급 계획”, 2019.2.19. 1쪽

사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택 등을 말한다(조례 제2조 제1호)²⁷⁷⁾”고 정의하고 있다. 사회주택의 개념은 공급 주체가 중심이 된 개념으로, 이러한 사회주택으로 공급되는 주택의 형태 중 최근 가장 정책적으로 관심을 받고 있는 주택의 유형은 공동(체)생활주택²⁷⁸⁾이 있다.

공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가지며, 민간주택에 비해 저렴한 임대료, 안정적인 거주가 가능하고, 공공주택에 비해 참여를 바탕으로 소규모·맞춤형 공급이 가능하고, 자생적 커뮤니티 형성을 통한 지역사회 활성화에 기여할 수 있다는 장점²⁷⁹⁾ 때문에 최근 사회주택의 공급에 대한 관심이 높아지고 있다.

사회주택과 관련하여 「주거기본법」 제11조(임대주택의 공급), 「민간임대주택에 관한 특별법」 제4조(국가등의 지원) 등 지원 근거를 마련하고는 있지만, 기본적으로 우리 법제

277) 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제 2 조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “사회주택”이란 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택 등을 말한다.
2. “사회경제적 약자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
 - 가. 「사회적기업 육성법」 제2조제2호 및 같은 법 시행령 제2조에 따른 취약계층
 - 나. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호의 주거약자
 - 다. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의 공공주택 중 국가·서울특별시·서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 소유한 임대주택 거주자
 - 라. 무주택 세대구성원으로서 다른 조례 또는 규칙으로 정하는 바에 따라 공공이 소유하는 임대주택에 입주할 자격이 있는 자
 - 마. 안정적인 주거생활을 영위하기 위해서 적절한 지원을 받을 필요가 있다고 인정되어 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)이 별도로 정하는 기준에 해당하는 청년1인가구 등
 - 바. 그 밖에 시장이 특별히 인정하는 자
3. “주거관련 사회적 경제 주체”란 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 - 가. 「민법」에 따른 비영리법인
 - 나. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인
 - 다. 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회
 - 라. 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업
 - 마. 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업
 - 바. 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업

278) 이에 관해서 다른 보고서로는 이준호, 「공동생활주택(Co-housing) 관련 법제 개선 방안」, 한국법제연구원, 2016 있다.

279) 관계부처 합동, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 2017. 11. 29, 65쪽

는 국가, 지방자치단체, 민간 건설사 공급 중심의 임대주택 체계를 갖추고 있고 재정과 관련하여서도 주택도시기금을 활용하는 형태로 구성되어 있는 등 사회주택, 공동생활주택을 주택법 체계 내로 적극적으로 포섭하고 있지는 않은 상황이다.

서울시에서는 「서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」, 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 조례」를 제정하여 서울특별시 중심의 공동체 주택, 사회주택의 활성화를 위한 정책을 적극적으로 시행하고 있지만, 다른 지자체에서는 이에 관한 도입이 활발하지는 않다. 주민 생활 밀착형 임대 주택의 공급 측면에서 보면, 지방자치단체를 중심으로 추진하는 방향도 바람직하지만, 현행 서울시 조례에 「주택법 시행령」 상의 주차장 설치 기준을 조례로 완화하는 등의 규정을 두고 있어, 사회주택, 공동생활주택에 대한 법적 근거를 현행 주거복지법제 체계 내, 예를 들어 「민간임대주택에 관한 특별법」 등에서 규정하거나, 별도의 사회주택 지원 법률 제정을 고려해볼 수 있을 것이다. 한편으로는 공적임대주택에 관한 법률을 통합하게 된다면 통합 법률에 규정하는 방안도 검토해볼 수 있을 것이다.

이러한 경우에 해당 법률에는 사회임대주택의 정의, 지방자치단체 사회임대주택 지원 센터의 설치·운영, 사업자 교육, 경비 지원,²⁸⁰⁾ 시설 기준 등에 대한 특례, 협의체 운영, 주택도시기금 외에도 다양한 소셜벤처펀드, 사회투자기금 등 주택공급자금의 개발 등에 관한 사항을 규정할 수 있을 것이다.

4. 정책 평가 및 지수 등의 개발 근거 마련

최근 정부 정책의 수립, 집행, 평가 과정에서 과학적 근거를 활용하여 그 데이터를 정책에 활용하는 논의들이 많이 진행되고 있다. 정부 정책 수립, 집행, 평가 과정에서 과학적 근거로써 활용되고 있는 전통적인 수단들로는 평가제도, 실태조사, 전문가 의견수렴, 지수·지표·통계의 활용 등이 있다.²⁸¹⁾ 예를 들어 기본법 및 많은 개별 법률에서 국가나

280) 국토교통부, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 2017. 11. 29, 68쪽

281) 손현, 「빅데이터기반의 과학행정 구현을 위한 입법방안 연구」, 한국법제연구원, 2017. 82쪽

지방자치단체 등으로 하여금 기본계획 등의 행정 계획 수립·의무를 부과하고 있는데, 이러한 법정 계획의 수립시 실태조사, 전문가 및 이해관계자 의견 청취 등의 분석 자료를 활용하도록 의무를 부과하거나 실태조사, 자료 제출 요구 등에 관한 규정을 두고 있는 경우이다. 그 외에도 개별법에서 지수·지표·통계를 개발·활용하여 정부 정책 입안에 활용하도록 하거나, 평가제도 등을 활용하여 정부 정책을 평가하여 평가 결과를 정책 입안 및 예산에 반영하도록 하는 다양한 수단들이 활용되고 있다.²⁸²⁾

주거정책은 국민의 주거권 보장을 위한 핵심 정책이고, 이러한 주거정책이 사회통합에 기여하는 기능을 효율적으로 달성하기 위해서는 주거정책에 대한 평가 및 주거정책의 사회통합에의 기여 지수 등에 대한 과학적 평가가 진행되어 이러한 결과들이 주거 정책의 수립, 집행과정에 활용될 필요가 있다. 따라서 이에 관한 사항들이 『주거기본법』에 반영될 필요가 있을 것으로 본다.

5. 기 타

우리나라의 ‘주거권 보장’과 관련하여 국제사회에서 문제가 되는 사항들은 재개발·재건축 과정에서의 강제퇴거에 관한 사항으로 재개발·재건축 과정에서 강제퇴거의 부작용을 최소화하기 위하여 이에 관한 사항들을 주거복지법제에 어떻게 반영할 수 있는지, 그 외에도 이 법에서 다루지는 않았지만 임차인 보호를 위한 임대차보호법제 정비 문제, 주거취약계층으로서의 노숙자, 이민자 지원에 관한 사항, 계층간 주거 공간 분리 문제들에 대해서도 검토될 필요가 있다.

282) 손현(2017), 앞의 보고서, 82쪽

Korea
Legislation
Research
Institute

제6장 결론

제6장

결론

청년 일자리 부족, 저출산·고령화, 1~2인 가구의 증가 등 사회구조 변화에 따라 주택 공급 중심의 주거 정책은 한계를 보이게 되었고, 이에 대응하여 최근 생애단계별 수요자 특성에 맞는 맞춤형 주거복지 정책을 추진하기 위해 정부는 노력하고 있다.

이러한 주거 정책의 변화에 맞추어 기존의 주거법제도 큰 변화를 겪게 되었다. 과거 우리의 주거법제는 「주택법」을 중심으로 주택의 공급 및 건설을 위한 법제 중심으로 제정·시행되었다. 그러나 이후 주거 정책이 ‘주거권’ 보장을 위한 ‘주거복지’의 관점으로 전환되면서, 입법적으로도 「주거기본법」이 제정되고, 「주거급여법」, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」과 같은 주거와 복지의 개념이 혼합된 법률이 제정·시행되었고, 기존의 「주택법」도 이러한 사항을 반영하여 분법화 되는 등 주거법제가 큰 변화를 겪게 되었다. 주거복지의 관점으로 전환됨에 따라 기존의 사회복지법상의 ‘주거복지시설’ 및 사회복지서비스와의 연계도 필연적으로 수반되게 되었다.

이러한 정책과 법체계의 변화에도 불구하고, 최근 발표되는 주거복지정책 및 이에 대한 입법적 조치들은 공적 임대주택의 공급 및 주거 지원의 부분 확대 등 개별 정책 목표 및 수단에 맞추어 단편적인 법률 개정을 진행하는 등의 조치가 이루어지고 있으며, 주거복지법제의 큰 틀에서의 개선 방안 논의는 적극적으로 이루어지고 있지 않은 실정이다.

이에 따라 이번 연구는 새로운 주거 정책 패러다임에 부합할 수 있도록 주거복지법제 전반에 대한 고찰을 바탕으로 하여, 사회통합형 형태의 주거복지에 관한 협력적 거버넌스 체계 구축과 주거지원 대상자 중심의 수요자 맞춤형 주거복지의 법제도적 기반 마련을 법제 정비 방향으로 제시하였다.

주거복지법제는 기존의 주택법제와 사회복지법제가 중첩·융합되는 영역이다. 따라서 이러한 주거복지 정책의 경우 중앙정부인 국토교통부 및 보건복지부간, 중앙정부와 사회복지 전달체계를 구축하고 있는 지방자치단체간 횡적 거버넌스(horizontal governance) 체계의 효율적인 구현과 작동이 무엇보다 중요하다. 그럼에도 불구하고 현행 주거복지법제는 국토교통부 장관 중심으로 거버넌스 체계가 구축되어 있어 주거복지 정책이 여전히 주거지원 계층에 대한 임대주택의 건설 및 공급 중심으로 진행되고 있고, 복지서비스와 연계된 실질적인 주거복지지원서비스를 구현하기에는 한계가 있는 구조이다. 따라서 중앙정부 상호간, 중앙정부와 지방자치단체 상호간, 나아가 정부와 주민간의 관계에서 횡적 거버넌스가 효율적으로 구현·작동될 수 있는 방향으로 주거복지법제의 개편이 이루어져야 한다.

또한 현행 우리나라의 법률 규정 체계는 공적 임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항, 주거복지에 관한 사항, 복지서비스에 관한 사항이 각각 개별법에서 규율되고 있는 측면이 있어서 수요자 관점에서 관련 법률을 통합·재정비하는 방안으로 주거복지법제의 개편을 추진해볼 수 있을 것이다.

구체적으로는 협력적 주거복지 거버넌스 구현을 위한 법제 개선 방안의 측면에서, 주거 정책의 개발·수립 주체의 측면에서 지방자치단체 및 주민의 참여를 보장하고, 주택 공급주체의 다양성 확보 및 수요자 맞춤형 지원 체계로의 전환을 위해 분리되어 있는 공적임대주택에 관한 법률을 통합하고, 노인 등 특정 주거 지원 계층에 대해서는 국토교통부장관과 보건복지부 장관의 공동 소관 법률로 하여 주거시설 및 주거복지서비스에 관해서 통합 규율 형태로의 전환을 고려해볼 것을 제안하였다. 또한 주거복지서비스 전달체계와 사회복지서비스 전달체계를 연계·통합하여 운영하는 방안을 제시하였다.

두 번째로 주거복지법제 체계 및 형식상의 개선 방안으로 「주택법」의 법률 제명을 ‘주택의 건설 및 공급에 관한 법률’로 변경하는 방안, 주거지원계층에 대한 공적 임대 주택 규정의 통합 정비하는 방안, 「주택법」 분법화에 따른 법령 정비 방안을 제시하였다.

마지막으로, 주거복지법제의 내용상의 개선 방안으로 「주거기본법」의 기본법으로서의 역할과 위상을 강화하기 위하여 주거복지 정책의 주요 기본 개념 정의 등을 통해 주거복지관련 법들 간의 연계 및 체계를 마련하고, 개별법에 중복적으로 규율·운영되고 있는 주거종합계획, 주거 실태 조사, 주거복지센터, 주거복지정보체계에 관한 규정들을 통합하는 형태로의 법제 개선 방안을 제시하였다. 더불어 ‘사회주택’, ‘공동생활주택’에 대한 입법적 기반 마련, 정책 평가 및 지수 등의 개발 근거 마련 등을 법제 개선 방안으로 제시하였다.

잘 설계되고 집행된 주거복지 정책은 빈곤 감소, 소득 재분배 및 사회통합에 기여할 수 있다. 우리의 주거복지법제도 이러한 기능을 잘 뒷받침할 수 있도록 주거복지법제 전반에 대한 종합적·체계적인 고찰을 바탕으로 하여, 제도 개선의 필요성이 있을 것으로 본다. 더불어 주거복지가 사회복지의 일부라면 그에 대한 수요에 따른 재정문제가 반드시 뒷받침 되어야 할 것이다. 이에 관해서 이번 연구에서는 검토하지 않았지만, 향후 사회통합형 주거복지에 대한 입법시 발생할 재정 수요에 대한 예측도 고려하여 제도 정비가 이루어져야 할 것으로 본다.

Korea
Legislation
Research
Institute

참고문헌

참고문헌

단행본

- 김근용 · 김혜승 · 박천규 · 이운상, 『공공임대주택 공급체계 개선방안 연구』, 국토연구원, 2015
- 김철수, 『헌법학개론』, 박영사, 2005
- 박찬운, 『인권법』, 한울 아카데미, 2015
- 손 현, 『빅데이터기반의 과학행정 구현을 위한 입법방안 연구』, 한국법제연구원, 2016
- _____, 『진흥관련 법제의 입법 모델 연구』, 한국법제연구원, 2016
- 윤찬영, 『사회복지법제론』, 나남, 2010
- 이준서, 『환경정책기본법의 체계 정비방안 연구』, 한국법제연구원, 2009
- 이준호, 『공동생활주택(Co-housing) 관련 법제 개선 방안』, 한국법제연구원, 2016
- 정종섭, 『헌법학원론』, 박영사, 2007
- 최은희 · 조승연 · 임덕영 · 이슬해, 『공공임대주택 미래 모델 개발과 향후 정책 로드맵 구상 연구』, 토지주택연구원, 2017
- 하성규 외, 『한국주거복지정책』, 박영사, 2012
- 허 영, 『한국헌법론』, 박영사, 2009
- 홍인옥 · 남기철 · 남원석 · 서종균 · 김혜승 · 김수현, 『주거복지의 새로운 패러다임』, 사회평론, 2011

참고 논문

- 곽인숙, “주거복지와 사회복지”, 한국주거학회지 제2권 제1호, 한국주거학회, 2007
- 김용창, “국제인권법 및 인권규범의 주거권 규정에 대한 연구”, 한국지역지리학회지 제19권 제3호, 한국지역지리학회, 2013
- 김태영, “주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰”, 이화여자대학교 박사학위 청구논문, 2016
- 김 훈 · 임숙녀, “저소득층의 주거복지 개선에 관한 법 정책적 검토, 토지공법연구 제78집, 한국토지공법학회, 2017. 5
- 김희정, “적절한 주거권(적절한 주거에 관한 권리) - 강화된 합리성 심사와 최소핵심의 무를 중심으로”, 헌법학 연구 제25권, 한국헌법학회, 2019
- 문준혁, “주거권 보장에 대한 사회보장법적 검토 : 주거기본법을 중심으로”, 사회보장법연구 제5권제2호, 사회보장법연구회, 2016. 6.
- 박신영, “참여정부의 무주택 저소득층을 위한 주택정책의 내용과 성과”, 한국사회정책 제13집, 한국사회정책학회, 2006
- 박찬운, “사회권규약선택의정서의 내용과 의미에 관한 소고”, 인권과 정의 제392호, 대한변호사협회, 2009
- 이대열, “주거권의 법리에 대한 연구”, 서강대학교 박사학위 청구논문, 2012
- 이순배, “조기분양전환의 문제점과 해결 방안에 관한 연구 - 10년 공공건설임대주택을 중심으로 -”. 토지공법연구(제72집). 한국토지공법학회. 2015
- 이은기, “프랑스의 주거기본권 실현형태로서의 사회주택에 관한 법적 고찰-H.L.M.(저임료주택)을 중심으로”, 서울대학교 박사학위 청구논문, 1995

- 이호근, “주거급여법 도입과 사회적 취약계층 주거권확보를 위한 주거정책 및 법·제도 개선방안”, 사회보장연구 제31권제1호, 한국사회보장학회, 2015
- 장은혜, “Ⅰ. 기본권의 쟁점과 전망 - 주거권”, 헌정제도연구사업, Issue Paper 2018. 01. 05, 한국법제연구원
- _____, “주거권의 법리적 쟁점과 보장법제에 관한 연구”, 아주법학 제8권 제1호, 아주대학교 법학연구소, 2014. 5
- 진미윤. “기업형 임대주택사업의 활성화를 위한 정책 제언”. 부동산 포커스. 한국감정원. 2017(vol.104)
- 천현숙, “공공임대주택 정책의 성과와 향후 과제”, 국토 제422호, 국토연구원, 2016.12
- _____, “공공임대주택 정책의 진단 및 향후 과제”, 부동산 포커스 Vol. 105, 한국감정원 부동산 연구원, 2017. 2
- 최승원·김태영, “주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰”, 사회복지법제연구 제7권 제2호(통권 제8호), 사회복지법제학회, 2016. 11
- 하성규, “주거권보장과 서민주거안정-유엔 Habitat II를 중심으로”, 한국사회정책 제3집, 한국사회정책학회, 1996

참고 자료

- 김혜승 외, “주거복지정책의 성과와 과제”, 한국법제연구원 워크숍 발표 자료, 2019. 8. 27(미공개)
- 김원진 “공공임대주택 30년, 이제 ‘관리’다”. 주간경향(1306호). 경향신문사. 2018. <https://weekly.khan.co.kr/khnm.html?mode=view&artid=201812101538201>, 방문일자 2019. 10. 10

- _____, “공공임대주택-구멍뚫린 복지(2)”. 경향비즈, 2019. 10. 10. http://biz.khan.co.kr/khan_art_view.html?artid=201910100600125#csidx087bba73242cb1f90ab8cb8a07e1e79, 방문일자 2019. 10. 20
- 관계부처 합동, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”. 2017. 11. 29
- 국토교통부, “제2차 장기주거종합계획 수정계획”, 2018. 6
- _____, “2019년 주거종합계획”, 2019. 4
- _____, “‘행복한 결혼과 육아’를 위한 “신혼부부·청년 주거지원방안””, 2018. 7. 5
- _____, “취약계층·고령자 주거지원 방안”, 2018. 10
- _____, ‘2019 사회주택 공급 계획’, 2019.2.19
- _____, 마이홈 포털(<https://www.myhome.go.kr>) 방문일자, 2019. 10. 5
- 공공주택특별법 일부 개정 법률안, 정부 제출, 의안번호 2019435, 2019. 3. 29. http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=ARC_K1Q9P0N3V2N9R0U9C3A6L4M1B7A1R5, 방문일자, 2019. 9. 5
- 주거급여법안, 고경화의원 대표발의, 의안번호 172716, 2005. 9. 21, <http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=031848>, 방문일자, 2009. 9. 5
- 주거급여법안(대안), 국토교통위원장(제안자), 의안번호 1908886, 2013. 12, http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_I1B3E1L2D0A6F2R1O0Y3E2S1M8Z9X1, 방문일자, 2009. 9. 5
- 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 「고령자 주거안정법안(김소남의원 대표발의)」, 검토보고서, 2008. 11, http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_D0Q8E0V8E0P1H1R4X1M3Y2G0I0K4I9, 방문일자 2019. 10. 1

- 국토해양위원회(수석전문위원 허태수), 「주거복지기본법안(이미경의원 대표발의)」 검토보고서, 2013. 2, http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_G112Z1W1B0M2M1E6R2U7R0O9K8V8S7, 방문일자 2019. 10. 1
- 국토해양위원회(수석전문위원 임병규), 「장애인 주거지원법안(신영수의원 대표발의)」 검토보고서, 2009. 12, http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_U0F9D0T6C2T5Z1U4R3X7I0A4P0O5K2, 방문일자 2019. 10. 1
- 국토해양위원회(수석전문위원 임병규), 「장애인 주거지원법안(곽정숙의원 대표발의)」 검토보고서, 2009. 12, http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_O0D9P1N1G2Q5G1I7T5Y1U2V2N9T3L9, 방문일자 2019. 10. 1
- 국토해양위원회(수석전문위원 주영진), 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상지원법안(김성태 의원 대표발의)」 검토보고서, 2008. 12, http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_N0V8F1X1G1W0E1A7L1R8O4C4T9M4P0, 방문일자 2019. 10. 1
- 국토교통위원회(수석전문위원 장대섭), 「주거기본법 일부개정법률안(박홍근의원 대표 발의)」 검토보고서, 2018, http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_M1W8K0C9L1G3A2U0O2X8R2D1T7B0S9, 방문일자 2019. 10. 1
- 국토교통위원회(수석전문위원 김승기), 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 법 일부 개정 법률안(전현희 의원 대표발의)」 검토보고서, 2017. 9, http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_P1B7H0I8V3O0D1H4O2O9F2A1I4T6U3, 방문일자 2019. 10. 1
- 보건복지위원회(수석전문위원), 「국민기초생활보장법 일부개정법률안(고경화의원)」 등 4건 검토보고서, 2006. 4, <http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=031845>, 방문일자 2019. 10. 1

- 국토교통위원회(수석전문위원 김수홍), 「공공주택건설등에 관한 특별법 일부 개정법률안(김희국의원 대표발의안)」 검토보고서, 2015. 4, http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_Y1H5Z0A2K0N3S1Z3K5E0E3Z8C2E9U0, 방문일자 2019. 10. 1
- 농림축산식품부해양수산위원회(전문위원 최진호), 「산림복지단지 조성 및 지원에 관한 특별법안(황영철 의원 대표발의)」 검토보고서, 2014, http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_D1I3H0P5B2A9E1S5M0A2F4A3H7C6O4, 방문일자 2019. 10. 1
- 이대희, “유엔 주거권 특별보고관 최종권고안 - 한국 주거권 실태 유엔 인권 수준에 크게 미달”, 프레시안. 2019.03.12. 기사
- OECD, “PH1.1 POLICY INSTRUMENTS AND LEVEL OF GOVERNANCE, 2016, OECD Affordable Housing Database - <http://www.oecd.org/els/family/PH1-1-Policy-instruments-levels-of-governance.pdf>, 방문일자 2019. 9. 7
- 일본 주생활기본법(住生活基本法), https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=418AC0000000061, 방문일자 2019. 9. 2
- 일본 주택확보배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律) https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=419AC1000000112, 방문일자 2019. 9. 2
- 일본 「고령자 주거 안정 확보에 관한 법률(高齢者の居住の安定確保に関する法律) https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=413AC0000000026, 방문일자 2019. 9. 2
- 법제처, 「주거급여법(법률 제15358호, 2018. 1. 16., 일부개정)」, 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=011995&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 1

- 법제처, 『주거급여법(법률 제12333호, 2014. 1. 24., 제정) 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=011995&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 5
- 법제처, 『주택도시기금법(법률 제12989호, 2015. 1. 6., 제정)』 제·개정 이유, 국가법령정보센터 <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=012226&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 5
- 법제처, 『한국주택금융공사법(법률 제7030호, 2003. 12. 31., 제정)』 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=009591&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 5
- 법제처, 『주택법(법률 제13805호, 2016. 1. 19., 전부개정)』 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=001809&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자 2019. 10. 5
- 법제처, 『주거기본법(법률 제13378호, 2015. 6. 22., 제정)』 제·정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=012314&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자 2019. 10. 5
- 법제처, 『국민기초생활보장법(법률 제12933호, 2014. 12. 30., 일부개정)』 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=001973&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 5
- 법제처, 『공공주택특별법(법률 제13498호, 2015. 8. 28., 일부개정)』 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=009595&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자, 2019. 10. 5
- 법제처, 『민간임대주택에 관한 특별법(법률 제13499호, 2015. 8. 28., 전부개정)』 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=000243&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>. 방문일자 2019. 10. 5

법제처, 『공동주택관리법(법률 제13474호, 2015. 8. 11., 제정)』 제·개정 이유, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=000243&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>. 방문일자 2019. 10. 5

법제처, 『도시 및 주거환경정비법(법률 제6852호, 2002. 12. 30., 제정)』 제·개정 이유, <http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=009410&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 방문일자 2019. 10. 5

The Committee on Economic, Social and Cultural Rights, General Comment No. 4 on the right to adequate housing (‘일반논평 제4호’라 함), E/1992/23

참고 웹사이트

법제처, 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>)

대한민국 국회, 의안정보시스템(<http://likms.assembly.go.kr>)

부록

부록 1 주거복지 실현을 위한 입법조치 현황

부록 2 일본 주생활 기본법

부록 3 일본 고령자 주거 안정 확보에 관한 법률

부록 4 일본 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에
관한 법률

부록 1 주거복지 실현을 위한 입법조치 현황

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
<p style="text-align: center;">2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대학생·사회초년생 등 청년 주거지원 - 행복주택 지원 대상을 대폭 확대 : 소득활동 여부에 관계없이 만 19 ~ 39세 이하 청년 모두에게 입주기회를 제공 - 임대료는 시세의 70% 수준으로 책정하고, 소득 유무에 따라 차등화 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조 및 별표 5 개정(2018.03.14. 개정·시행) ○ 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 개정(국토부 고시, 2018. 3. 14. 개정·시행) 	<p>「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조(행복주택의 입주자 선정 등) ① ~ ② (생략) ③ 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 입주자 자격을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다.</p> <p>[별표5] 행복주택의 입주자 자격 및 거주기간(제17조제1항및제2항 관련)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">입주자격(개정 전)</th> <th style="width: 50%;">입주자격(개정 후)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> 나) <u>사회초년생</u>: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 해당 주택건설지역 또는 연결 지역에서 소득이 있는 업무에 종사하는 사람 (나) 해당 주택건설지역 또는 연결 지역에 거주하는 예술인(「예 </td> <td style="vertical-align: top;"> 나) <u>청년</u>: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) <u>19세 이상이면서 39세 이하인 사람</u> (나) 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로 </td> </tr> </tbody> </table>	입주자격(개정 전)	입주자격(개정 후)	나) <u>사회초년생</u> : 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 해당 주택건설지역 또는 연결 지역에서 소득이 있는 업무에 종사하는 사람 (나) 해당 주택건설지역 또는 연결 지역에 거주하는 예술인(「예	나) <u>청년</u> : 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) <u>19세 이상이면서 39세 이하인 사람</u> (나) 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로
입주자격(개정 전)	입주자격(개정 후)						
나) <u>사회초년생</u> : 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 해당 주택건설지역 또는 연결 지역에서 소득이 있는 업무에 종사하는 사람 (나) 해당 주택건설지역 또는 연결 지역에 거주하는 예술인(「예	나) <u>청년</u> : 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) <u>19세 이상이면서 39세 이하인 사람</u> (나) 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			<p style="text-align: center;">입주자격(개정 전)</p> <p>술인 복지법」 제2조제2호에 따른 예술인을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)</p> <p>(다) 해당 주택건설지역 또는 연결 지역에 소재하는 직장(「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험 적용대상 사업장을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)에서 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급 자격을 인정받은 사람</p> <p>(2) 소득이 있는 업무에 종사한 기간이 총 5년이 지나지 않을 것. 다만, 대학 또는 고등학교 재학 중에 소득이 있는 업무에 종사한 기간은 제외한다.</p> <p>(3) 혼인 중이 아닐 것</p>	<p style="text-align: center;">입주자격(개정 후)</p> <p>소득을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)이 있는 업무에 종사하는 사람 또는 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 사람. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간(대학 또는 고등학교 재학 중에 소득이 있는 업무에 종사한 기간은 제외한다. 이하 이 별표에서 같다)이 총 5년을 초과하는 사람은 제외한다.</p> <p>(다) 「예술인 복지법」 제2조제2호에 따른 예술인. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간이 총 5년을 초과하는 사람은 제외한다.</p> <p>(2) 혼인 중이 아닐 것</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th data-bbox="1025 376 1389 425">입주자격(개정 전)</th> <th data-bbox="1389 376 1753 425">입주자격(개정 후)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1025 425 1389 925"> (4) 주택공급신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것 (5) 주택공급신청자의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트 이하일 것 (6) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 (7) 입주지정기간 만료일까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있는 자 </td> <td data-bbox="1389 425 1753 925"> (3) 주택공급신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것 (4) 주택공급신청자의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트 이하일 것 (5) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 (6) 해당 주택의 입주 전까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것 </td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1015 962 1646 993">「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」</p> <p data-bbox="1015 1005 1413 1036">제 3 조(공급대상별 차등화) ① (생략)</p> <p data-bbox="1041 1048 1781 1116">② 제1항에 따라 표준임대보증금 및 표준임대료를 차등적으로 정하기 위한 공급대상별 임대료 계수(이하 “공급대상 계수”라 한다)는 다음의 표와</p>	입주자격(개정 전)	입주자격(개정 후)	(4) 주택공급신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것 (5) 주택공급신청자의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트 이하일 것 (6) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 (7) 입주지정기간 만료일까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있는 자	(3) 주택공급신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것 (4) 주택공급신청자의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트 이하일 것 (5) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 (6) 해당 주택의 입주 전까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것
입주자격(개정 전)	입주자격(개정 후)						
(4) 주택공급신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것 (5) 주택공급신청자의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트 이하일 것 (6) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 (7) 입주지정기간 만료일까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있는 자	(3) 주택공급신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것 (4) 주택공급신청자의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트 이하일 것 (5) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 (6) 해당 주택의 입주 전까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)														
			<p>같다. 단, 다음의 표의 공급대상에서 ‘소득’이라함은 「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 동 법 제20조제1항에 따른 근로소득을 말한다.</p> <table border="1" data-bbox="1055 489 1761 996"> <thead> <tr> <th>공급대상</th> <th>공급대상계수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>신혼부부</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>산업단지근로자</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>고령자</td> <td>0.76</td> </tr> <tr> <td><u>소득이 있는 청년, 창업지원주택 및 지역전략산업지원주택 입주자</u></td> <td><u>0.72</u></td> </tr> <tr> <td>대학생, <u>소득이 없는 청년</u></td> <td>0.68</td> </tr> <tr> <td>주거급여수급자</td> <td>0.60</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ (생략)</p>	공급대상	공급대상계수	신혼부부	0.80	산업단지근로자	0.80	고령자	0.76	<u>소득이 있는 청년, 창업지원주택 및 지역전략산업지원주택 입주자</u>	<u>0.72</u>	대학생, <u>소득이 없는 청년</u>	0.68	주거급여수급자	0.60
공급대상	공급대상계수																
신혼부부	0.80																
산업단지근로자	0.80																
고령자	0.76																
<u>소득이 있는 청년, 창업지원주택 및 지역전략산업지원주택 입주자</u>	<u>0.72</u>																
대학생, <u>소득이 없는 청년</u>	0.68																
주거급여수급자	0.60																

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>○ 대학생·사회초년생 등 청년 주거지원 - 매입·전세임대 공급 : 생계·의료급여 수급자 가정에 속한 청년 1순위, 부모 소득이 평균소득 50% 이하인 청년 2순위</p>	<p>○ 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제10조 신설 (2018.11.22. 제정·시행)</p>	<p>「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제10조(청년 매입임대주택의 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제6조제1항 제2호에 따라 매입한 주택을 무주택자인 미혼 청년을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.</p> <p>1. 제1순위는 공급대상지역(대학생의 경우 대학 소재지) 이외의 시(특별 시·광역시를 포함한다)·군 또는 해당 시(광역시 포함)·군 안에서 교 량 등으로 연륙되지 않은 섬 지역 출신(이하 “타 지역 출신”이라 한다) 으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 청년으로 한다.</p> <p>가. 「국민기초생활보장법」 제7조제1항제1호에 따른 생계급여 수급자 가구 또는 제7조제1항제3호에 따른 의료급여 수급자 가구 나. 「한부모가족 지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정 하는 기준에 해당하는 한부모가족 다. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 가구 중 최저주거기준에 미달(별표 2 제5호에 해당하는 경우를 말한 다)하거나 소득 대비 임차료(임차료는 입주자 모집 공고일 전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료 에 합산한다)의 비율이 30% 이상인 경우 라. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 가구 (지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>는 그 배우자를 포함한다) 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우</p> <p>마. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 사람으로서 본인과 부모의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하이고 본인과 부모의 자산이 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우</p> <p>바. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 고령자가 있는 가구</p> <p>2. 제2순위는 타 지역 출신으로서 본인과 부모의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50%(장애인 가구의 경우 100%) 이하이고 본인과 부모의 자산이 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 청년으로 한다.</p> <p>3. 제3순위는 타 지역 출신으로서 제1순위 및 제2순위에 해당하지 아니하는 사람 중 본인과 부모의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%(단, 장애인 가구의 경우 150%) 이하이고 규칙 제13</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
			<p>조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택(대학생)의 자산기준을 충족하는 청년으로 한다.</p> <p>4. 제4순위는 제1순위, 제2순위, 제3순위에 해당하지 아니하는 사람 중 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 80%(신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%) 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택(청년)의 자산기준을 충족하는 청년으로 한다.</p> <p>② ~ ⑦ (생략)</p>				
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>○ 청년층 공공지원 주택 공급 - 기업형 임대주택의 공공성을 강화한 공공지원주택 20만호 중 60만호를 활용하여 청년(신혼 포함)에게 특별공급</p>	<p>○ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 (2018.01.16. 개정, 2018.07.17. 시행) 및 같은 법 시행규칙 제14조의3 신설</p>	<p>「민간임대주택에 관한 특별법」</p> <table border="1" data-bbox="1025 801 1757 1110"> <thead> <tr> <th data-bbox="1025 801 1391 843">개정 전</th> <th data-bbox="1391 801 1757 843">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1025 843 1391 1110"> <p>제42조(민간임대주택의 공급) ① 민간 임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등 공급에 관한 사항은 임대사업자가 정한다.</p> </td> <td data-bbox="1391 843 1757 1110"> <p>제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.</p> <p>1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을</p> </td> </tr> </tbody> </table>	개정 전	개정 후	<p>제42조(민간임대주택의 공급) ① 민간 임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등 공급에 관한 사항은 임대사업자가 정한다.</p>	<p>제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.</p> <p>1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을</p>
개정 전	개정 후						
<p>제42조(민간임대주택의 공급) ① 민간 임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등 공급에 관한 사항은 임대사업자가 정한다.</p>	<p>제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.</p> <p>1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을</p>						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)					
	<ul style="list-style-type: none"> - 공공지원주택 단지별 세대수의 최소 20% 이상(평균 36% 내외)을 청년층에게 특별공급 	<ul style="list-style-type: none"> o 「공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」 제16조제6항 신설 (2018.07.23. 개정·시행) 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">개정 전</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>② 민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대하여는 「주택법」 제20조, 제54조, 제55조, 제57조부터 제65조까지를 적용하지 아니한다.</p> <p>③ 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급</p> <p>2. 장기일반민간임대주택 및 단기 민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급</p> <p>② 공공지원민간임대주택의 임차인은 국토교통부령으로 정하는 임차인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공지원민간임대주택을 공급받아서서는 아니 된다.</p> <p>③ 민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대해서는 「주택법」 제20조, 제54조, 제57조부터 제63조까지, 제64조 및 제65조를 적용하지 아니한다. 다만, 임차인 자격 확인 등 임차인의 원활한 모집과 관리가 필요한 경우에 국토교통부령으로 정하</p> </td> </tr> </tbody> </table>	개정 전	개정 후	<p>② 민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대하여는 「주택법」 제20조, 제54조, 제55조, 제57조부터 제65조까지를 적용하지 아니한다.</p> <p>③ 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.</p>	<p>위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급</p> <p>2. 장기일반민간임대주택 및 단기 민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급</p> <p>② 공공지원민간임대주택의 임차인은 국토교통부령으로 정하는 임차인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공지원민간임대주택을 공급받아서서는 아니 된다.</p> <p>③ 민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대해서는 「주택법」 제20조, 제54조, 제57조부터 제63조까지, 제64조 및 제65조를 적용하지 아니한다. 다만, 임차인 자격 확인 등 임차인의 원활한 모집과 관리가 필요한 경우에 국토교통부령으로 정하</p>	
개정 전	개정 후							
<p>② 민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대하여는 「주택법」 제20조, 제54조, 제55조, 제57조부터 제65조까지를 적용하지 아니한다.</p> <p>③ 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.</p>	<p>위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급</p> <p>2. 장기일반민간임대주택 및 단기 민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급</p> <p>② 공공지원민간임대주택의 임차인은 국토교통부령으로 정하는 임차인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공지원민간임대주택을 공급받아서서는 아니 된다.</p> <p>③ 민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대해서는 「주택법」 제20조, 제54조, 제57조부터 제63조까지, 제64조 및 제65조를 적용하지 아니한다. 다만, 임차인 자격 확인 등 임차인의 원활한 모집과 관리가 필요한 경우에 국토교통부령으로 정하</p>							

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
			<table border="1" data-bbox="1025 394 1757 706"> <thead> <tr> <th data-bbox="1025 394 1391 436">개정 전</th> <th data-bbox="1391 394 1757 436">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1025 436 1391 706"></td> <td data-bbox="1391 436 1757 706"> <p>는 바에 따라 일부 적용할 수 있다.</p> <p>④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1015 753 1433 782">「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」</p> <p data-bbox="1015 793 1781 986">제14조의3(공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법) ① 법 제42조 제1항 제1호 및 같은 조 제2항에 따른 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법은 별표 1과 같다. 다만, 법 제2조 제4호 마목에 따른 공공지원민간임대주택의 경우 그 임차인 자격 및 선정방법에 관하여 제1조의2 각 호의 법령 등에서 따로 정한 경우에는 그에 따른다.</p> <p data-bbox="1041 998 1781 1108">② 임대사업자는 관할 지방자치단체의 장과 협의하여 제1항에 따른 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 외에 부동산, 자동차 등 자산에 관한 별도의 요건을 정할 수 있다.</p>	개정 전	개정 후		<p>는 바에 따라 일부 적용할 수 있다.</p> <p>④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.</p>
개정 전	개정 후						
	<p>는 바에 따라 일부 적용할 수 있다.</p> <p>④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.</p>						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 이 규칙에서 정하는 공공지원민간 임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 관한 세부적인 사항을 따로 정할 수 있다.</p> <p>「공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」 제16조(토지이용계획) ① ~ ⑤ (생략)</p> <p>⑥ 법 제23조제1항제2호에 해당하는 시행자는 촉진지구에 건설·공급되는 전체 주택 호수의 20퍼센트 이상이 전용면적 85제곱미터 이하의 공공 임대주택으로 건설·공급될 수 있도록 공공임대주택건설용지를 계획하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 공공임대주택 확보 의무를 면제할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 전체 사업면적이 15만제곱미터 미만인 촉진지구 2. 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제 43조에 따른 종전부동산 활용계획에 의해 시행하는 촉진지구 3. 유상공급면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적을 말한다)이 50퍼센트 미만인 촉진지구

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>○ 생애단계별 맞춤형 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> - 신혼부부 우선 공급 비율 확대(15% → 30%) - 지원 대상 확대 : 혼인 기간 5년 → 7년. 예비 신혼부부·무자녀 포함 	<p>○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 별표 3 개정 (2018.04.17. 개정·시행)</p>	<p>「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 3] 영구임대주택의 입주자자격(제14조제1항 관련)</p> <p>2. 우선공급</p> <p>다. 입주자모집공고일 현재 <u>신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내인 사람을 말한다) 또는 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다)로서 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다. 이하 이 별표에서 같다)인 수급자에 대해서는 일반공급에 따른 입주자선정순위에도 불구하고 그 건설량의 10퍼센트)를 다음의 순위에 따라 1세대 1주택의 기준으로 우선공급할 수 있다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 제1순위: <u>혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 자녀(태아를 포함하며, 미성년자로 한정한다. 이하 이 별표에서 같다)가 있는 경우</u> 2) 제2순위: <u>제1순위에 해당하지 않는 경우</u>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>라. 다목의 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 <u>다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하고, 산정한 점수가 동일한 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.</u></p> <p>1) <u>자녀의 수</u> 가) 3명 이상: 3점 나) 2명: 2점 다) 1명: 1점</p> <p>2) <u>해당 주택건설지역(주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다)의 연속 거주기간</u> 가) 3년 이상: 3점 나) 1년 이상 3년 미만: 2점 다) 1년 미만: 1점</p> <p>3) <u>주택청약종합저축 납입 횟수</u> 가) 24회 이상: 3점 나) 12회 이상 24회 미만: 2점 다) 6회 이상 12회 미만: 1점</p> <p>4) <u>혼인기간</u> 가) 3년 이하: 3점</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
			<p><u>나) 3년 초과 5년 이하: 2점</u> <u>다) 5년 초과 7년 이하: 1점</u></p> <p>마. 다목에 따라 우선 공급하고 남은 주택이 있는 경우에는 수급자 중 자녀가 있는(태아를 포함한다) 무주택세대구성원에게 다음 각 호의 순위에 따라 1세대 1주택의 기준으로 공급할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 자녀 수가 많은 사람 2) 자녀 수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 사람 				
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>o 생애단계별 맞춤형 지원 - 매입·전세임대주택의 신혼부부 임대를 신규 도입</p>	<p>o 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제6호 및 제7호 개정 (2018.12.11. 개정·시행)</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1015 672 1389 722">개정 전</th> <th data-bbox="1389 672 1775 722">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1015 722 1389 1100"> <p>제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 5. (생략) 6. 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등에게 공급하는 공공임대주택 </td> <td data-bbox="1389 722 1775 1100"> <p>제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 5. (생략) 6. 기존주택매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 </td> </tr> </tbody> </table>	개정 전	개정 후	<p>제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 5. (생략) 6. 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등에게 공급하는 공공임대주택 	<p>제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 5. (생략) 6. 기존주택매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과
개정 전	개정 후						
<p>제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 5. (생략) 6. 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등에게 공급하는 공공임대주택 	<p>제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 5. (생략) 6. 기존주택매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
			<p>7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 저소득 서민에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택</p> <p>② (생략)</p>	<p>7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 『<u>국민기초생활 보장법</u>』에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택</p> <p>② (생략)</p>
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>○ 생애단계별 맞춤형 지원 - 신혼희망타운 7만호 공급</p>	<p>○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조제2항부터 제6항까지 신설(2018.12.19. 개정·시행)</p>	<p>제19조(분양전환공공임대주택 등의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자는 법 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택(이하 “공공분양주택”이라 한다) 및 영 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택(이하 “분양전환공공임대주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 별표 6에 따라 입주자를 선정하여야 한다.</p> <p>② 공공주택사업자는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 주택(이하 “신혼희망타운주택”이라 한다) 중 공공분양주택을 공급하는 경우에는 별표</p>	

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>6의2에 따라 입주자를 선정해야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 신혼부부 및 한부모가족(「한부모가족지원법」 제4조제2호에 따른 한부모가족을 말한다. 이하 같다)을 대상으로 공급할 것 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 유형으로 공급할 것 <ol style="list-style-type: none"> 가. 공공분양주택 나. 공공분양주택과 국민임대주택 또는 행복주택을 혼합하여 공급하되, 공공분양주택이 단지 전체 호수의 100분의 50 이상일 것 <p>③ 공공주택사업자는 신혼희망타운주택 중 국민임대주택을 공급하는 경우에는 별표 4 제2호사목에 따라 1세대 1주택의 기준으로 입주자를 선정해야 한다. 이 경우 거주기간은 별표 5 제3호나목에 따른 기간으로 한다.</p> <p>④ 공공주택사업자는 신혼희망타운주택 중 행복주택을 공급하는 경우에는 별표 5 제1호가목1)다) 및 같은 표 제2호에 따라 입주자를 선정해야 한다.</p> <p>⑤ 공공주택사업자는 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 신혼희망타운주택의 입주자를 선정할 때 공공분양주택과 국민임대주택 또는 행복주택의 동·호수를 추첨의 방법에 따라 배정한다. 다만, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제6조 제1항 제1호 가목에 해당하는 주택은 입주자를 선정하기 전에 동·호수를 결정할 수 있다.</p> <p>⑥ 신혼희망타운주택 중 공공분양주택의 입주자로 선정된 경우에는 별표 6 제2호나목에 따른 공공분양주택의 특별공급을 받은 것으로 본다.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>○ 생애단계별·소득수준별 맞춤형 지원 - 영구임대 1순위 입주자격을 저소득 고령자 가구 추가</p>	<p>○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 별표 3(2018.02.09. 개정·시행)</p>	<p>「공공주택 특별법 시행규칙」 별표3 영구임대주택의 입주자 자격 1. 일반공급</p> <table border="1" data-bbox="1041 504 1761 676"> <thead> <tr> <th data-bbox="1041 504 1145 551">순 위</th> <th data-bbox="1145 504 1761 551">입주자격</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1041 551 1145 676">1순위</td> <td data-bbox="1145 551 1761 676">자. <u>65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람</u></td> </tr> </tbody> </table>	순 위	입주자격	1순위	자. <u>65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람</u>
순 위	입주자격						
1순위	자. <u>65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람</u>						
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>○ 소득수준별 맞춤형 지원 - 기준임대료 급여수준 단계적 현실화(’17년 315,00원 → ’18년 335,000) ※ 서울 4인 가족 기준</p>	<p>○ 「2018년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준」 개정(국토부 고시, 2017.08.04. 제정, 2018.01.01. 시행)</p>	<p>「2018년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준」 2. 주거급여 최저보장수준 가. 임차급여2) 「주거급여법」 제7조제3항 및 「주거급여 실시에 관한 고시」 제4조제1항 에 따른 기준임대료는 다음과 같이 정한다.</p>				

2) 임차급여뿐만 아니라, 주거급여 선정기준, 임차급여, 수선유지급여 등이 매년 일정액 이상 증가하였음.

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)																																							
			<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1015 372 1129 401">구 분</th> <th data-bbox="1129 372 1288 401">1급지(서울)</th> <th data-bbox="1288 372 1433 401">2급지(경기·인천)</th> <th data-bbox="1433 372 1586 401">3급지(광역시)</th> <th data-bbox="1586 372 1735 401">4급지(그 외 지역)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1015 401 1129 429">1인</td> <td data-bbox="1129 401 1288 429">213,000</td> <td data-bbox="1288 401 1433 429">187,000</td> <td data-bbox="1433 401 1586 429">153,000</td> <td data-bbox="1586 401 1735 429">140,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1015 429 1129 458">2인</td> <td data-bbox="1129 429 1288 458">245,000</td> <td data-bbox="1288 429 1433 458">210,000</td> <td data-bbox="1433 429 1586 458">166,000</td> <td data-bbox="1586 429 1735 458">152,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1015 458 1129 486">3인</td> <td data-bbox="1129 458 1288 486">290,000</td> <td data-bbox="1288 458 1433 486">254,000</td> <td data-bbox="1433 458 1586 486">198,000</td> <td data-bbox="1586 458 1735 486">184,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1015 486 1129 515">4인</td> <td data-bbox="1129 486 1288 515">335,000</td> <td data-bbox="1288 486 1433 515">297,000</td> <td data-bbox="1433 486 1586 515">231,000</td> <td data-bbox="1586 486 1735 515">208,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1015 515 1129 544">5인</td> <td data-bbox="1129 515 1288 544">346,000</td> <td data-bbox="1288 515 1433 544">308,000</td> <td data-bbox="1433 515 1586 544">242,000</td> <td data-bbox="1586 515 1735 544">218,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1015 544 1129 572">6인</td> <td data-bbox="1129 544 1288 572">403,000</td> <td data-bbox="1288 544 1433 572">364,000</td> <td data-bbox="1433 544 1586 572">276,000</td> <td data-bbox="1586 544 1735 572">252,000</td> </tr> </tbody> </table>					구 분	1급지(서울)	2급지(경기·인천)	3급지(광역시)	4급지(그 외 지역)	1인	213,000	187,000	153,000	140,000	2인	245,000	210,000	166,000	152,000	3인	290,000	254,000	198,000	184,000	4인	335,000	297,000	231,000	208,000	5인	346,000	308,000	242,000	218,000	6인	403,000	364,000	276,000	252,000
구 분	1급지(서울)	2급지(경기·인천)	3급지(광역시)	4급지(그 외 지역)																																						
1인	213,000	187,000	153,000	140,000																																						
2인	245,000	210,000	166,000	152,000																																						
3인	290,000	254,000	198,000	184,000																																						
4인	335,000	297,000	231,000	208,000																																						
5인	346,000	308,000	242,000	218,000																																						
6인	403,000	364,000	276,000	252,000																																						
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>o 생애단계별 맞춤형 지원 - 주거급여인 수선유지급여 외에 편의시설 지원금액 50만원 추가</p>	<p>o 「주거급여 실시에 관한 고시」 제20조 개정 (2018.08.13. 개정·시행)</p>	<p>「주거급여 실시에 관한 고시」 제20조(주거약자에 대한 추가지원)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1021 701 1393 751">개정 전</th> <th data-bbox="1393 701 1765 751">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1021 751 1393 1058"> <p>제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수 선유지급여를 지급받는 수급자가 장 애인인 경우에는 장애물 없는 생활 환경 조성을 위해 필요한 편의시설 을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의 소득 인정액에 따른 차등지원율은 적용하 지 아니한다.</p> </td> <td data-bbox="1393 751 1765 1058"> <p>제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수 선유지급여를 지급받는 수급자가 장 애인·고령자인 경우에는 장애물 없 는 생활환경 조성을 위해 필요한 편 의시설을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의 소득인정액에 따른 차등지원율은 적 용하지 아니한다.</p> </td> </tr> </tbody> </table>					개정 전	개정 후	<p>제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수 선유지급여를 지급받는 수급자가 장 애인인 경우에는 장애물 없는 생활 환경 조성을 위해 필요한 편의시설 을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의 소득 인정액에 따른 차등지원율은 적용하 지 아니한다.</p>	<p>제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수 선유지급여를 지급받는 수급자가 장 애인·고령자인 경우에는 장애물 없 는 생활환경 조성을 위해 필요한 편 의시설을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의 소득인정액에 따른 차등지원율은 적 용하지 아니한다.</p>																															
개정 전	개정 후																																									
<p>제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수 선유지급여를 지급받는 수급자가 장 애인인 경우에는 장애물 없는 생활 환경 조성을 위해 필요한 편의시설 을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의 소득 인정액에 따른 차등지원율은 적용하 지 아니한다.</p>	<p>제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수 선유지급여를 지급받는 수급자가 장 애인·고령자인 경우에는 장애물 없 는 생활환경 조성을 위해 필요한 편 의시설을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의 소득인정액에 따른 차등지원율은 적 용하지 아니한다.</p>																																									

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>○ 청년을 위한 금융 지원 강화 - ‘청년 우대형 청약통장’을 도입하여 주택 구입·임차자금 마련 지원. 비과세, 소득공제 혜택</p>	<p>○ 「주택청약종합저축을 해지하는 경우의 이자율 고시」 제2조제2항 신설 (2018.07.31. 개정·시행)</p>	<p>「주택청약종합저축을 해지하는 경우의 이자율 고시」 제 2 조(주택청약종합저축 이자율) ① (생략) ② 제1항에도 불구하고 제1호 각 목의 요건을 갖춘 주택청약종합저축 (2021. 12 31.까지 가입한 것에 한하며, 이하 “청년 우대형 주택청약종합 저축”이라 한다.)을 해지하는 경우 납입한 원금 중 총원금 5천만원 한도내 에서 가입 후 10년 내에 납입한 원금에 대한 이자율은 제2호에 의한다. 1. 대상요건 가. 가입대상이 만 19세 이상에서 만 34세 이하인 사람[조세특례제한법 시행령 제27조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 병역을 이 행한 경우에는 그 기간(6년을 한도로 한다.)을 청년우대형 주택청약 종합저축 가입일 현재 연령에서 빼고 계산한 연령이 만 34세 이하인 사람을 포함한다.]으로서 거주자일 것. 나. 다음 어느 하나에 해당하는 자일 것. 1) 주택을 소유하지 않은 세대주로 청년 우대형 주택청약종합저축 가입일 기준 세대주 기간이 3개월 이상인 자 2) 주택을 소유하지 않은 자로 청년 우대형 주택청약종합저축 가입 일로부터 3년 이내에 3개월 이상의 기간동안 세대주인 자 3) 주택을 소유하지 않은 세대의 세대원인 자</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>다. 가입대상이 청년 우대형 주택청약종합저축 가입일 기준 소득세법상 종합소득(이자소득, 배당소득, 연금소득은 제외) 총수입금액(소득 발생기간이 1년 미만이며 소득기간이 증빙된 자는 총수입금액을 소득발생 개월수로 나눈 금액에 12를 곱한 금액을 말한다.)이 연 3천만 원이하인 자일 것.</p> <p>라. 가입기간이 2년 이상일 것. 다만, 가입기간이 2년 미만이라 하더라도 주택공급에 관한 규칙에 따라 청약하여 당첨된 자가 당첨을 사유로 청년 우대형 주택청약종합저축을 해지하는 경우를 포함한다.</p> <p>2. 이자율</p> <p>가. 가입일부터 1개월 이내의 기간 내에 해지하는 경우 : 이자를 지급하지 않음</p> <p>나. 가입일부터 1개월 초과 1년 미만의 기간 내에서 해지하는 경우 : 제1항제2호의 이자율에 우대이율 1.5퍼센트포인트를 더한 이자율</p> <p>다. 가입일부터 1년 이상 2년 미만의 기간 내에 해지하는 경우 : 제1항제3호의 이자율에 우대이율 1.5퍼센트포인트를 더한 이자율</p> <p>라. 가입일부터 2년 이상 10년 이내의 기간 내에서 해지하는 경우 : 제1항제4호의 이자율에 우대이율 1.5퍼센트포인트를 더한 이자율</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p><u>마. 가입일부터 10년을 초과하여 해지하는 경우: 가입일부터 10년 이내의 기간은 본호 라목의 이자율을, 10년을 초과하는 날부터는 제1항 제4호의 이자율을 적용한다.</u></p>
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>○ 무주택 서민을 위한 주택 공급 - 특별공급 예비입주자 선정제도 도입 및 인터넷 청약 접수</p>	<p>○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제4항 신설(2018.9.28. 개정·시행) 및 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」(국토부 훈령. 2019.03.27. 제정·시행)</p> <p>○ 「주택공급에 관한 규칙」 제19조제2항·제3항 및 제26조의2(2018.05.04. 개정·시행)</p>	<p>「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조(공공주택의 입주자 자격 등) ① ~ ③ (생략) ④ 공공주택사업자는 공공주택의 효율적인 공급을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 예비입주자를 모집·선정 및 관리 등을 할 수 있다. ⑤ (생략)</p> <p>「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」 제1장 총 칙 제1 조(목적) 이 지침은 공공임대주택의 효율적인 공급을 위하여 공공주택 사업자가 예비입주자를 모집하는 경우에 필요한 세부 절차와 기준을 정함 을 목적으로 한다. 제2 조(정의) 이 지침과 관련하여 사용하는 용어에 대한 정의는 다음과 같다. 1. ‘신규공급주택’공공주택 특별법령에 따라 공공주택사업자가 건설, 매 입 또는 임차하여 최초로 입주자 및 예비입주자를 모집하는 공공임대 주택을 말한다.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>2. ‘재공급주택’이란 최초 공급 이후 미입대 상태의 공공임대주택 또는 입주자의 퇴거 등으로 공공주택사업자에게 명도된 공공임대주택으로서 입주자 또는 예비입주자를 모집하는 주택을 말한다.</p> <p>3. ‘예비입주자’란 공공임대주택 입주자격을 갖춘 입주신청자 중 입주자로 선정되지 않은 자로서 입주순서에 따라 공공임대주택 입주를 대기하는 자를 말한다.</p> <p>4. ‘입주대기자 명부’란 신규공급주택 또는 재공급주택의 예비입주자로 선정된 사람들의 입주순서를 기록한 장부를 말한다.</p> <p>제 3 조(적용범위) ① 이 지침은 「공공주택 특별법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 제13조제4항에 따라 공공주택사업자가 공공임대주택 예비입주자를 모집하고 선정 및 관리하는 등 관련 업무를 처리하는 경우에 적용한다. ② 이 지침이 적용되는 공공임대주택의 범위는 「공공주택 특별법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제2조제1항제1호부터 제3호까지의 영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택으로 한정한다.</p> <p style="text-align: center;">제 2 장 신규공급주택 예비입주자 모집 등</p> <p>제 4 조(신규공급주택 예비입주자 모집) 공공주택사업자는 신규공급주택 수의 40퍼센트 이상(소수점 이하는 절상한다)에 해당하는 규모의 예비입주자를 모집하여야 한다. 다만, 동일한 시·군·구의 신규공급주택 계약을</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>이 70퍼센트 이상(소수점 이하는 절상한다)인 경우와 같이 원활한 공급이 예상되는 경우에는 40퍼센트 이하에 해당하는 규모의 예비입주자를 모집할 수 있다.</p> <p>제 5 조(신규공급주택의 예비입주자 선정 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호에 따라 신규공급주택의 예비입주자를 선정하고 입주순서를 정하여야 한다. 이와 함께 공공주택사업자가 규칙 제13조제3항에 따라 입주자 자격, 입주자 선정방법 등에 관한 세부적인 사항을 따로 정하여 입주자모집을 공고한 경우 그 공고내용도 준수하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 영구임대주택 : 규칙 제14조제1항 및 별표3 2. 국민임대주택 : 규칙 제15조제1항 및 별표4 3. 행복주택 : 규칙 제17조제1항 및 별표5 <p>② 공공주택사업자는 예비입주자 선정결과와 예비입주자의 입주순서를 알 수 있도록 인터넷 홈페이지에 게재하여야 한다.</p> <p>제 6 조(예비입주자에 대한 신규공급주택 공급) 공공주택사업자는 신규공급주택의 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우 또는 선정된 입주자의 임대차계약 미체결, 해지 등으로 미임대 상태의 주택이 발생하는 경우 선정된 예비입주자에게 입주순서에 따라 공급하여야 한다.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p style="text-align: center;">제 3 장 재공급주택 예비입주자 모집 등</p> <p>제 7 조(재공급주택 예비입주자 모집) ① 공공주택사업자는 입주대기자 명부의 잔여 예비입주자 수가 최초 공급주택 수의 30% 미만(소수점 이하는 절상한다)에 해당할 것으로 예상되는 등 공공임대주택의 효율적인 공급을 위하여 필요한 경우 재공급주택 예비입주자를 분기별로 모집할 수 있다.</p> <p>② 공공주택사업자는 재공급주택의 예비입주자를 모집하기 위하여 사전에 예비입주자 모집 계획을 수립하여 국토교통부와 협의하여야 한다.</p> <p>③ 공공주택사업자는 제2항에 따른 예비입주자 모집 계획을 수립하는 경우 최근 3년 평균 퇴거율, 계약률 등을 고려하여 재공급주택 예비입주자가 선정일로부터 1년 내 입주 가능하도록 재공급주택 예비입주자모집규모를 정하여야 한다.</p> <p>④ 공공주택사업자는 6개월 이상 미임대 상태의 재공급주택에 대해 수시 모집 방식(제7조제1항에도 불구하고 예비입주자를 분기별 모집이 아닌 수시로 모집하는 방식) 등을 활용하여 예비입주자를 모집할 수 있다.</p> <p>제 8 조(재공급주택 예비입주자 선정 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호에 따라 재공급주택의 예비입주자를 선정하고 입주순서를 정하여야 한다. 이와 함께 공공주택사업자가 규칙 제13조제3항에 따라 입주자 자격, 입주자 선정방법 등에 관한 세부적인 사항을 따로 정하여 입주자모집을 공고한</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>경우 그 공고내용도 준수하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 영구임대주택 : 규칙 제14조제1항 및 별표3에서 정하고 있는 일반공급 순위 2. 국민임대주택 : 규칙 제15조제1항 및 별표4에서 정하고 있는 일반공급 선정순위 3. 행복주택 : 규칙 제17조제1항 및 별표5에서 정하고 있는 입주자 선정 방법 <p>㉔ 공공주택사업자는 예비입주자 선정결과와 예비입주자의 입주순서를 알 수 있도록 인터넷 홈페이지에 게재하여야 한다.</p> <p>제 9 조(예비입주자에 대한 재공급주택 공급) ① 공공주택사업자는 재공급주택의 입주자로 선정된 자의 임대차계약 미체결, 해지 등으로 미임대 상태의 주택이 발생하는 경우 선정된 예비입주자에게 입주순서에 따라 공급하여야 한다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 공공주택사업자는 주거약자 편의시설이 설치된 재공급주택의 경우 예비입주자 중 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 주거약자 세대에게 우선적으로 공급할 수 있다.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p style="text-align: center;">제 4 장 입주대기자 명부 관리 등</p> <p>제10조(입주대기자 명부 관리) ① 공공주택사업자는 예비입주자의 체계적인 관리를 위하여 예비입주자를 선정할 때마다 각각 입주대기자 명부를 작성하여 주거기본법 제23조에 따른 주거복지정보체계에 입력하여야 한다.</p> <p>② 공공주택사업자는 예비입주자의 입주순서에 변동이 발생하는 경우 이를 입주대기자 명부에 반영하여야 한다.</p> <p>③ 공공주택사업자는 예비입주자가 공공임대주택에 입주한 경우 모든 입주대기자 명부에서 해당 예비입주자를 제외하여야 하며, 이 경우에는 예비입주자에게 임대차계약체결 이전에 제외사실을 안내하여야 한다.</p> <p>제11조(예비입주자 중복선정 방지) 공공주택사업자는 동일한 신청자가 제3조제2항에 따른 동일한 유형의 공공임대주택(영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택 각각을 말한다. 이하 같다)에 중복하여 예비입주자로 선정되지 않도록 입주대기자 명부를 관리하여야 한다.</p> <p>제12조(예비입주자의 입주유예 등) 공공주택사업자는 입주가 도래한 예비입주자가 생업 등을 사유로 입주유예를 희망하는 경우 공공임대주택 유형별로 1회에 한하여 이를 허용할 수 있다. 이 경우 해당 예비입주자의 입주순서는 선정된 당시 입주대기자 명부에서의 잔여 예비입주자 중 마지막 순서로 변경하여야 한다.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
			<p>제13조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2019년 7월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.</p> <p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <table border="1" data-bbox="1023 618 1765 1110"> <thead> <tr> <th data-bbox="1023 618 1395 668">개정 전</th> <th data-bbox="1395 618 1765 668">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1023 668 1395 1110"> <p>제19조(입주자모집 방법) ① 사업주체는 공개모집의 방법으로 입주자를 모집하여야 한다.</p> <p>② 사업주체(입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 포함한다)는 방문접수 외에 인터넷을 활용하여 입주자를 모집할 수 있다.</p> </td> <td data-bbox="1395 668 1765 1110"> <p>제19조(입주자모집 방법) ① 사업주체는 공개모집의 방법으로 입주자를 모집하여야 한다.</p> <p>② 사업주체(입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 포함한다)는 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집하되, 정보취약계층 등 인터넷접수의 방법으로 청약신청을 할 수 없는 사람의 경우에는 방문접수의 방법으로 청약신청을 할 수 있도록 조치하여야 한다.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	개정 전	개정 후	<p>제19조(입주자모집 방법) ① 사업주체는 공개모집의 방법으로 입주자를 모집하여야 한다.</p> <p>② 사업주체(입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 포함한다)는 방문접수 외에 인터넷을 활용하여 입주자를 모집할 수 있다.</p>	<p>제19조(입주자모집 방법) ① 사업주체는 공개모집의 방법으로 입주자를 모집하여야 한다.</p> <p>② 사업주체(입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 포함한다)는 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집하되, 정보취약계층 등 인터넷접수의 방법으로 청약신청을 할 수 없는 사람의 경우에는 방문접수의 방법으로 청약신청을 할 수 있도록 조치하여야 한다.</p>
개정 전	개정 후						
<p>제19조(입주자모집 방법) ① 사업주체는 공개모집의 방법으로 입주자를 모집하여야 한다.</p> <p>② 사업주체(입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 포함한다)는 방문접수 외에 인터넷을 활용하여 입주자를 모집할 수 있다.</p>	<p>제19조(입주자모집 방법) ① 사업주체는 공개모집의 방법으로 입주자를 모집하여야 한다.</p> <p>② 사업주체(입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 포함한다)는 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집하되, 정보취약계층 등 인터넷접수의 방법으로 청약신청을 할 수 없는 사람의 경우에는 방문접수의 방법으로 청약신청을 할 수 있도록 조치하여야 한다.</p>						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
			<p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급되는 주택의 입</p>	<p>③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 방문접수의 방법으로 입주자를 모집할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택이 아닐 것 제20조 제1항에 따른 입주자모집 승인권자(이하 “입주자모집승인권자”라 한다)가 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집하는 것이 곤란하다고 인정할 것 제31조부터 제33조까지의 규정 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따라 입주자를 모집하는 경우일 것 <p>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급되는 주택의 입</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
			<p>주자를 모집하는 경우(제34조에 따라 입주자를 모집하는 경우는 제외한다)로서 제27조제1항제1호 또는 제28조제1항제1호에 따른 제1순위 청약 신청을 접수하는 경우에는 해당 주택건설지역에 거주하는 자와 그 밖의 지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일을 각각 다른 날로 정하되, 해당 주택건설지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일이 그 밖의 지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일보다 우선하도록 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 투기과열지구 2. 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정되는 조정대상지역 중 영 별표 3 제3호가목에 따른 제3지역의 공공택지 외의 택지를 제외한 지역 (이하 “청약과열지역”이라 한다) 	<p>주자를 모집하는 경우(제34조에 따라 입주자를 모집하는 경우는 제외한다)로서 제27조 제1항 제1호 또는 제28조제1항제1호에 따른 제1순위 청약 신청을 접수하는 경우에는 해당 주택건설지역에 거주하는 자와 그 밖의 지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일을 각각 다른 날로 정하되, 해당 주택건설지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일이 그 밖의 지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일보다 우선하도록 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 투기과열지구 2. 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정되는 조정대상지역 중 영 별표 3 제3호가목에 따른 제3지역의 공공택지 외의 택지를 제외한 지역 (이하 “청약과열지역”이라 한다)

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
				<p>㉟ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 전산관리지정기관에 의뢰하여 성년자를 대상으로 인터넷 접수의 방법으로 입주자를 모집해야 한다. 이 경우 추첨의 방법으로 입주자를 선정해야 한다.</p> <p>1. 제26조 제5항 단서 또는 제28조 제10항 제1호에도 불구하고 제59조 제2항 본문에 따른 공급계약 체결일 이전에 공급신청을 받고 입주자를 선정하려는 경우</p> <p>2. 제26조 제5항 단서에도 불구하고 투기과열지구 및 청약과열지역에서 해당 주택이 20세대 또는 20호 이상(20세대 미만 또는 20호 미만으로 입주자모집승인권자가 필요하다고 인정하는 경우를 포함한다)인 경우</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>제26조의2(특별공급 예비입주자의 선정) ① 사업주체는 제35조부터 제46조까지의 규정(제31조부터 제33조까지의 규정 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제25조제7항을 말한다)에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 특별공급 대상 주택수(제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 특별공급 대상 주택수의 합계를 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 40퍼센트 이상의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 입주자를 모집한 결과 특별공급 신청자수(제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 특별공급 신청자수의 합계를 말한다)가 특별공급 대상 주택수의 140퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 특별공급 신청자 모두를 예비입주자로 한다.</p> <p>② 사업주체는 제47조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 제47조에 따른 특별공급 대상 주택수의 40퍼센트 이상의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 입주자를 모집한 결과 제47조에 따른 특별공급 신청자수가 제47조에 따른 특별공급 대상 주택수의 140퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 특별공급 신청자 모두를 예비입주자로 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 예비입주자의 선정 및 순번의 부여는 추첨의 방법으로 한다.</p> <p>④ 사업주체는 특별공급 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있으면 제52조</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
			<p>제3항 및 제57조 제8항에 따른 소명기간이 지난 후 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 선정된 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 당점 취소 또는 미계약 물량과 해당 주택의 동·호수를 공개한 후 동·호수를 배정하는 추첨에의 참가의사를 표시한 예비입주자에 대하여 추첨의 방법으로 동·호수를 배정하여 공급하여야 한다.</p> <p>㉕ 제4항에 따라 예비입주자에게 공급하고 남은 주택은 제26조에 따라 일반공급 예비입주자에게 공급한다.</p> <p>㉖ 제1항부터 제5항까지의 규정 외에 예비입주자의 공개·선정 및 보고 등에 관하여는 제26조 제4항 및 제6항부터 제9항까지의 규정을 준용한다.</p>				
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>○ 무주택 서민을 위한 주택 공급 - 다자녀가구 특별공급 시 미성년·영유아 자녀수에 비례하여 가중 배점</p>	<p>○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 별표 3 개정(2018.04.17. 개정·시행)</p> <p>○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조제1항 별표 4 개정(2018.04.17. 개정·시행)</p>	<p>「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 3] 영구임대주택의 입주자자격(제14조제1항 관련) 2. 우선공급</p> <table border="1" data-bbox="1039 932 1771 1100"> <thead> <tr> <th data-bbox="1039 932 1405 972">개정 전</th> <th data-bbox="1405 932 1771 972">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1039 972 1405 1100">라. 다목의 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 순서대로 입주자를 선정하여야 한다.</td> <td data-bbox="1405 972 1771 1100">라. 다목의 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은</td> </tr> </tbody> </table>	개정 전	개정 후	라. 다목의 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 순서대로 입주자를 선정하여야 한다.	라. 다목의 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은
개정 전	개정 후						
라. 다목의 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 순서대로 입주자를 선정하여야 한다.	라. 다목의 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)							
			<table border="1" data-bbox="1039 372 1771 722"> <thead> <tr> <th data-bbox="1039 372 1405 415">개정 전</th> <th data-bbox="1405 372 1771 415">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1039 415 1405 722"> 가) 해당 주택건설지역의 거주자 나) 자녀 수가 많은 사람 다) 자녀 수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 사람 </td> <td data-bbox="1405 415 1771 722"> 순으로 입주자를 선정하고, 산정한 점수가 동일한 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다. 1) 자녀의 수 가) 3명 이상: 3점 나) 2명: 2점 다) 1명: 1점 2) ~ 4) (생략) </td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1019 765 1308 793">「공공주택 특별법 시행규칙」</p> <p data-bbox="1019 808 1586 836">[별표 4] 국민임대주택의 입주자자격(제15조제1항 관련)</p> <p data-bbox="1019 851 1155 879">2. 우선공급</p> <table border="1" data-bbox="1039 893 1771 1093"> <tbody> <tr> <td data-bbox="1039 893 1184 1093">사. 신혼부부</td> <td data-bbox="1184 893 1343 1093">30퍼센트 범위</td> <td data-bbox="1343 893 1771 1093">1) 입주자모집공고일 현재 <u>신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내인 사람을 말한다)</u> 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인 사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다)인 무</td> </tr> </tbody> </table>	개정 전	개정 후	가) 해당 주택건설지역의 거주자 나) 자녀 수가 많은 사람 다) 자녀 수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 사람	순으로 입주자를 선정하고, 산정한 점수가 동일한 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다. 1) 자녀의 수 가) 3명 이상: 3점 나) 2명: 2점 다) 1명: 1점 2) ~ 4) (생략)	사. 신혼부부	30퍼센트 범위	1) 입주자모집공고일 현재 <u>신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내인 사람을 말한다)</u> 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인 사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다)인 무
개정 전	개정 후									
가) 해당 주택건설지역의 거주자 나) 자녀 수가 많은 사람 다) 자녀 수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 사람	순으로 입주자를 선정하고, 산정한 점수가 동일한 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다. 1) 자녀의 수 가) 3명 이상: 3점 나) 2명: 2점 다) 1명: 1점 2) ~ 4) (생략)									
사. 신혼부부	30퍼센트 범위	1) 입주자모집공고일 현재 <u>신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내인 사람을 말한다)</u> 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인 사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다)인 무								

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
				<p>주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 <u>혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다</u>)으로서 일반공급의 입주자격(입주자 선정순위는 제외한다. 다만, 50제곱미터 이상인 주택의 경우에는 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과되고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자이어야 한다)을 충족하는 자(임신 또는 입양으로 입주자격을 취득한 자는 국토교통부장관이 정하는 출산 등과 관련한 자료를 제출하거나 입주시까지 입양이 유지되어야 한다)</p> <p>가) 제1순위: <u>혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 자녀(태아를 포함하며, 미성년자로 한정한다.이하 이 별표에서 같다)가 있는 경우</u></p> <p>나) 제2순위: <u>제1순위에 해당하지 않는 경우</u></p> <p>2) 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 기준을 적용하여 산정한</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
				<p>점수가 높은 순으로 입주자를 선정하고 산정한 점수가 동일한 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.</p> <p>가) 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시 근로자 가구당 월평균소득의 50퍼센트 이하인 경우: 1점</p> <p>나) 자녀의수 (1) 3명 이상: 3점 (2) 2명: 2점 (3) 1명: 1점</p> <p>다) 해당 주택건설지역(주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다)의 연속 거주기간 (1) 3년 이상: 3점 (2) 1년 이상 3년 미만: 2점 (3) 1년 미만: 1점</p> <p>라) 주택청약종합저축 납입 횟수 (1) 24회 이상: 3점</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)			
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"> (2) 12회 이상 24회 미만: 2점 (3) 6회 이상 12회 미만: 1점 마) 혼인기간 (1) 3년 이하: 3점 (2) 3년 초과 5년 이하: 2점 (3) 5년 초과 7년 이하: 1점 </td> </tr> </table>			(2) 12회 이상 24회 미만: 2점 (3) 6회 이상 12회 미만: 1점 마) 혼인기간 (1) 3년 이하: 3점 (2) 3년 초과 5년 이하: 2점 (3) 5년 초과 7년 이하: 1점
		(2) 12회 이상 24회 미만: 2점 (3) 6회 이상 12회 미만: 1점 마) 혼인기간 (1) 3년 이하: 3점 (2) 3년 초과 5년 이하: 2점 (3) 5년 초과 7년 이하: 1점				
<p>2017년 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵’</p>	<p>o 재난·재해 피해주민 주거 지원 - 긴급지원주택 또는 전세임대를 피해주민에게 임시거처로 제공</p>	<p>o 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조의3 신설(2018.09.28. 개정·시행)</p>	<p><u>제23조의3(긴급 주거지원을 위한 공공임대주택의 임시사용에 관한 특례) ①</u> 공공주택사업자는 「재해구호법」에 따른 이재민 등 지방자치단체의 장이 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 법 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 임시로 사용하게 할 수 있다.</p> <p>1. 법 제45조의2에 따라 기존주택을 임차한 공공임대주택의 경우: 영 제 40조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하는 주택</p> <p>2. 그 밖의 공공임대주택의 경우: 입주자 및 예비입주자를 선정하고 남은 주택</p> <p><u>② 제1항에 따른 공공임대주택의 임시 사용기간은 공공주택사업자가 제 공하는 날부터 6개월로 하되, 공공주택사업자와 지방자치단체의 장이 협 의하여 정하는 바에 따라 연장할 수 있다.</u></p>			

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 제1항에 따른 공공임대주택의 사용조건 및 운영 등에 필요한 사항은 공공주택사업자와 지방자치단체의 장이 협의하여 정한다.</p>
제2차 장기 주거종합계획 수정계획	<p>o 고령층 맞춤형 임대주택 5만호 공급 - 연금형 매입임대 도입</p>	<p>o 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제7조제3항(2018.11.22. 제정·시행)</p>	<p>「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제 7 조(기존주택의 매입절차) ① ~ ② (생략) ③³⁾ 공공주택사업자는 제6조제1항에 따라 매입한 주택의 대금을 다음 각 호의 조건을 만족하는 매도자에게 10년 이상 매월 분할하여 지급할 수 있으며, 매도자가 이 지침에 따른 매입임대주택의 유형별 입주자격을 갖춘 경우 해당 주택의 입주를 지원할 수 있다. 1. 부부 중 1명이 65세 이상일 것 2. 세대구성원을 포함하여 1주택(감정평가액 9억원 이하) 소유자일 것 ④ (생략)</p>

3) 당시 위와 같이 개정되었으나 현재는 “③ 공공주택사업자(한국토지주택공사에 한한다)는 제6조에 따라 매입한 주택의 대금을 60세 이상(부부 중 1명이 60세 이상인 경우 포함)인 매도자에게 10년 이상 매월 분할하여 지급할 수 있으며, 매도자가 이 지침에 따른 매입임대주택의 유형별 입주자격을 갖춘 경우 해당 주택의 입주를 지원할 수 있다.” 개정되었음(2019. 7. 29 개정·시행)

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
제2차 장기 주거종합계획 수정계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년주택 30만실 공급 - 청년 매입임대주택의 입주요건 확대 : <ul style="list-style-type: none"> 공급대상을 대학생·취업준비생 외에 일정한 소득·자산 요건을 충족하는 19~39세의 무주택자 청년으로 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제10조 (2018.11.22. 제정·시행) 	<p>「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」</p> <p>제10조(청년 매입임대주택의 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제6조제1항 제2호에 따라 매입한 주택을 무주택자인 미혼 청년을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.</p> <p>1. 제1순위는 공급대상지역(대학생의 경우 대학 소재지) 이외의 시(특별시·광역시를 포함한다)·군 또는 해당 시(광역시 포함)·군 안에서 교량 등으로 연륙되지 않은 섬 지역 출신(이하 “타 지역 출신”이라 한다)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 청년으로 한다.</p> <p>가. 「국민기초생활보장법」 제7조제1항제1호에 따른 생계급여 수급자 가구 또는 제7조제1항제3호에 따른 의료급여 수급자 가구</p> <p>나. 「한부모가족 지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모가족</p> <p>다. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 가구 중 최저주거기준에 미달(별표 2 제5호에 해당하는 경우를 말한다)하거나 소득 대비 임차료(임차료는 입주자 모집 공고일 전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산한다)의 비율이 30% 이상인 경우</p> <p>라. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 가구(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>는 그 배우자를 포함한다) 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우</p> <p>마. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 사람으로서 본인과 부모의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하이고 본인과 부모의 자산이 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우</p> <p>바. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 고령자가 있는 가구</p> <p>2. 제2순위는 타 지역 출신으로서 본인과 부모의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50%(장애인 가구의 경우 100%) 이하이고 본인과 부모의 자산이 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 청년으로 한다.</p> <p>3. 제3순위는 타 지역 출신으로서 제1순위 및 제2순위에 해당하지 아니하는 사람 중 본인과 부모의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%(단, 장애인 가구의 경우 150%) 이하이고 규칙 제13</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택(대학생)의 자산기준을 충족하는 청년으로 한다.</p> <p>4. 제4순위는 제1순위, 제2순위, 제3순위에 해당하지 아니하는 사람 중 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 80%(신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%) 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택(청년)의 자산기준을 충족하는 청년으로 한다.</p> <p>② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 주택을 공급하는 경우, 가구 1호에 2인 이상 거주(이하 이 조에서 “공동거주”라 한다)를 희망하는 청년에게 매입임대주택의 일부를 따로 공급할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에서 경합이 있는 경우에는 각각의 공동거주 신청자 중 제1항 각 호에서 정하는 순위가 앞서는 사람을 기준으로 입주자를 선정한다.</p> <p>⑤ 공공주택사업자는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 무주택자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 공급물량의 5% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있다.</p> <p>1. 「아동복지법」 제16조에 따라 아동복지시설(가정위탁 포함)에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>2. 「청소년복지지원법」 제31조에 따라 청소년 쉼터에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 아니한 사람(청소년 쉼터를 2년 이상 이용한 사람에 한한다) 중 여성가족부장관이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 사람</p> <p>⑥ 공공주택사업자는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 국토교통부장관과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 제1항에 해당하는 사람(단, 타 지역 출신 요건은 적용하지 아니한다)에 한한다.</p> <p>⑦ 입주자로 선정된 사람은 계약 시까지 입주자격을 유지하여야 한다.</p>
제2차 장기 주거종합계획 수정계획	<p>○ 청년주택 30만실 공급</p> <p>- 기숙사형 임대주택 공급 : 본인·부모 합산소득이 평균소득 이하인 대학생과 19~39세 청년에게 최대 6년간 지원하되, 기숙사와 같이 학기 단위로 계약</p>	<p>○ 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제39조(2018.11.22. 제정·시행)</p>	<p>「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제39조(기숙사 운영 특례) ① 공공주택사업자는 제6조제2항에 따라 매입한 주택을 대학 등이 무주택자인 저소득층 청년을 위해 공급하는 기숙사형 매입임대주택(이하 이 조에서 “기숙사형 주택”이라 한다)으로 공급할 수 있다.</p> <p>② 기숙사형 주택은 본인과 부모의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게 공급한다. 다만, 2회 이상의 입주자 모집 이후 공실이 발생하는 경우에는 국토교통부장관과 협의하여 입주 자격을 일부 완화하여 공급할 수 있다.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<ol style="list-style-type: none"> 1. 대학생 및 대학원생(대학은 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제2조제6호, 제2조제7호에 따른 학교를 말한다) 2. 19세 이상 39세 이하인 사람 ③ 기숙사형 주택 입주자의 거주기간은 최대 6년까지로 하되, 기숙사형 주택 운영기관은 입주자의 계약기간을 학기 단위로 관리할 수 있다. ④ 기숙사형 주택 운영기관이 운영경비 등을 위하여 임대료 또는 관리비(입주금 등 명칭에 관계없이 입주자로부터 징수하는 일체의 금품을 말함)를 받고자 하는 경우에는 그 금액 및 대상자, 사유 등을 제6항에 따른 사업계획서 및 자체운영규정에 명시하여야 한다. ⑤ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 기숙사형 주택 운영기관으로 선정할 수 있다. 다만, 제1호 및 제2호에 해당하는 기관은 공공주택사업자와 업무협약을 통해 운영기관으로 선정할 수 있다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단이 출자한 특수 목적 법인 2. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제2조제6호, 제2조제7호에 따른 학교 3. 「민법」 제32조에 따라 허가를 받은 비영리법인 4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제2조에 따른 공익법인 5. 「협동조합 기본법」 제2조제1호에 따른 협동조합 및 제2조제3호에 따른 사회적 협동조합

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>6. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업</p> <p>7. 「소비자생활협동조합법」에 따른 대학생활협동조합</p> <p>⑥ 제5항에 따른 기숙사형 주택 운영기관으로 선정을 받고자 하는 단체는 공공주택사업자에게 다음 각 호에 해당하는 서류를 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기관의 현황 2. 기숙사형 주택 사업계획서(희망주택, 입주 대상자 및 입주자 사용료(우선 선발대상자 및 취약계층 사용료 차등계획 등), 운영계획, 시설설치계획 등을 포함한다) 3. 자체운영규정(입주자 자격, 선정절차, 퇴거요건, 사용료징수, 생활관리 방안 등을 포함한다) 4. 운영실적(국가·지방자치단체로부터 받은 운영비 지원내역을 포함한다) <p>⑦ 기숙사형 주택 운영기관의 운영기간은 최대 20년으로 한다.</p> <p>⑧ 공공주택사업자는 제3항부터 제7항까지에도 불구하고 제2항에 따른 입주대상자를 직접 선정하여 공급하거나 시장 등과 협의한 방식으로 선정하여 공급할 수 있으며, 이 경우 기숙사형 주택의 운영에 필요한 세부 사항을 따로 정할 수 있다.</p> <p>⑨ 공공주택사업자와 기숙사형 주택 운영기관, 시장 등은 기숙사형 주택 운영기관의 선정, 입주자 선발 결과 등을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
제2차 장기 주거종합계획 수정계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신혼 특화형 임대주택 20만호 공급 - 신혼부부 매입임대주택Ⅱ 도입 : 무주택세대구성원으로서 평균소득(맞벌이 120%)이하이며 행복주택 신혼부부 자산요건을 충족하는 신혼부부 등에게 시세 80% 이하의 임대료로 6년간 지원(유자녀 가구는 4년 연장가능). 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제12조 (2018.11.22. 제정·시행) 	<p>「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제12조(신혼부부 매입임대주택Ⅱ의 입주자 선정) ① 공공주택사업자는 제6조제1항제4호에 따라 매입한 주택을 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%(배우자가 소득이 있는 경우에는 120%) 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 행복주택(신혼부부)의 자산기준을 충족하는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 한부모 가족(6세 이하 자녀를 둔 경우로 한정하며, 이 경우 세대주 및 세대원 요건은 제외한다)을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1순위 : 임신 중이거나 출산·입양하여 자녀가 있는 경우 2. 제2순위 : 제1순위에 해당하지 아니하는 경우 <p>② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 별표 3 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 별표 3 각 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순으로 입주자를 선정한다.</p> <p>③ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 국토교통부장관과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 제1항에 해당하는 사람에 한한다.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
			<p>④ 제1항에 해당하는 소득 산정 및 자산 확인은 제9조제7항에 따른다(단, 입주대상자가 제9조제1항제1호가목 또는 제9조제1항제1호나목에 해당하는 경우에는 소득 산정 및 자산 확인 대상에서 제외한다). 이 경우 예비 신혼부부의 소득 산정 및 자산 확인은 예비 신혼부부가 혼인하여 독립세대를 구성한 것으로 간주하여 확인한다.</p> <p>⑤ 공공주택사업자는 입주자로 선정된 예비 신혼부부가 매입임대주택 입주일 전일까지 혼인신고를 하지 아니한 경우에는 입주자로 선정된 자와 임대차 계약을 체결할 수 없다.</p>				
제2차 장기 주거종합계획 수정계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 생애 단계별 맞춤형 주거지원 - 홀몸 어르신 안심센터 설치 → 수선유지급여 추가 지급 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주거급여 실시에 관한 고시」 제20조 개정(2018.08.13. 개정·시행) 	<p>「주거급여 실시에 관한 고시」 제20조(주거약자에 대한 추가지원)</p> <table border="1" data-bbox="1023 813 1767 1096"> <thead> <tr> <th data-bbox="1023 813 1397 863">개정 전</th> <th data-bbox="1397 813 1767 863">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1023 863 1397 1096">제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수선유지급여를 지급받는 수급자가 장애인인 경우에는 장애물 없는 생활환경 조성을 위해 필요한 편의시설을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의 소득</td> <td data-bbox="1397 863 1767 1096">제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수선유지급여를 지급받는 수급자가 장애인·고령자인 경우에는 장애물 없는 생활환경 조성을 위해 필요한 편의시설을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의</td> </tr> </tbody> </table>	개정 전	개정 후	제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수선유지급여를 지급받는 수급자가 장애인인 경우에는 장애물 없는 생활환경 조성을 위해 필요한 편의시설을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의 소득	제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수선유지급여를 지급받는 수급자가 장애인·고령자인 경우에는 장애물 없는 생활환경 조성을 위해 필요한 편의시설을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의
개정 전	개정 후						
제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수선유지급여를 지급받는 수급자가 장애인인 경우에는 장애물 없는 생활환경 조성을 위해 필요한 편의시설을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의 소득	제20조(주거약자에 대한 추가지원) 수선유지급여를 지급받는 수급자가 장애인·고령자인 경우에는 장애물 없는 생활환경 조성을 위해 필요한 편의시설을 추가로 지원할 수 있다. 이 경우 제19조제3항에 따른 수급자의						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
			인정액에 따른 차등지원율은 적용하지 아니한다.	소득인정액에 따른 차등지원율은 적용하지 아니한다.
제2차 장기 주거종합계획 수정계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 촘촘한 주거안전망 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 쪽방, 비닐하우스, 고시원 등 주택 외 거처 거주가구에 대한 실태조사의 정례화로 실효성 있는 정책대안 도출 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주거급여 실시에 관한 고시」 제30조 	<p>「주거급여 실시에 관한 고시」</p> <p>제30조(확인조사계획 수립 및 방문조사 대상 선정) ① 제29조제1항에 따라 의뢰를 받은 조사기관은 매년 1월말까지 연간 확인조사계획을 수립하여 해당 시장·군수·구청장 및 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.</p> <p>② 조사기관은 연간 확인조사계획 수립 시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 수급자를 우선적으로 고려하여 방문조사 대상을 선정한다. 다만, 제4호, 제5호에 해당하는 경우는 연 2회 방문조사를 실시한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부정수급 의심 등 중점관리대상 가구 2. 임대차계약 기간이 만료되었거나 1년 이내 만료 예정인 가구 3. 신고 등으로 임차료 연체가 확인되었거나 연체가 의심되는 가구 4. 쪽방, 고시원, 여관, 여인숙 등 비주택 거주 가구 5. 병원에 입원중이면서 임대차 계약서를 제출하지 못한 가구 <p>③ 확인조사는 연간 확인조사계획에 따라 매 분기별로 실시하며, 특정시기에 조사가 집중되지 아니하도록 조사대상을 적절하게 배분한다.</p>	

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
제2차 장기 주거종합계획 수정계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대차 시장의 투명성·안정성 강화 - 임대 등록시스템 및 주택임대차 정보시스템 등 정보 인프라 구축 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조제3항부터 제6항 신설·개정 (2017.12.26. 개정, 2018.3.27. 시행) 	<p>제60조(임대주택정보체계) ① 국토교통부장관은 임대주택에 대한 국민의 정보 접근을 쉽게 하고 관련 통계의 정확성을 제고하기 위하여 임대주택정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영할 수 있다.</p> <p>② 시장·군수·구청장과 공공주택사업자는 임대주택, 임대사업자(시행자를 포함한다), 임차인(공공임대주택에 한정한다), 임대차계약 등 대통령령으로 정하는 자료를 국토교통부령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.</p>	<p>제60조(임대주택정보체계) ① 국토교통부장관은 임대주택에 대한 국민의 정보 접근을 쉽게 하고 관련 통계의 정확성을 제고하기 위하여 임대주택정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영할 수 있다.</p> <p>② 시장·군수·구청장과 공공주택사업자는 임대주택, 임대사업자(시행자를 포함한다), 임차인(공공임대주택에 한정한다), 임대차계약 등 대통령령으로 정하는 자료를 국토교통부령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 정보체계상의 임대주택 등록자료와 임대주택 통계의 정확성을 제고하기 위하여 주민</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
			<p>③ 지방자치단체의 장은 임대주택을 효율적으로 관리하기 위하여 정보체계를 연계하거나 활용할 수 있다. 이 경우 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다.</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지의 업무에 종사하고 있거나 종사하였던 자는</p>	<p>등록·국세·지방세 등 대통령령으로 정하는 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관의 장은 자료의 사용 목적·방법, 자료 사용의 안전성 등을 검토하여 정당한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.</p> <p>④ 지방자치단체의 장은 임대주택을 효율적으로 관리하기 위하여 정보체계에서 제공하는 자료를 활용할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 정보체계 운영을 위하여 불가피한 사유가 있거나 개인정보 보호를 위하여 필요하다고 인정할 때에는 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 있다.</p> <p>⑤ 제1항부터 제4항까지의 업무에 종사하고 있거나 종사하였던 자는</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)					
			<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1017 386 1395 444">개정 전</th> <th data-bbox="1395 386 1771 444">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1017 444 1395 739"> 제2항 및 제3항에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. ㉔ 정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. </td> <td data-bbox="1395 444 1771 739"> 제2항부터 제4항까지에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. ㉔ 정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. </td> </tr> </tbody> </table>		개정 전	개정 후	제2항 및 제3항에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. ㉔ 정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제2항부터 제4항까지에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. ㉔ 정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
개정 전	개정 후							
제2항 및 제3항에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. ㉔ 정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제2항부터 제4항까지에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. ㉔ 정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.							
2018년 주거종합계획	○ 무주택 서민 가구 맞춤형 주거지원 - 주거급여 부양의무자 기준 폐지	○ 「주거급여법」 제5조 개정(2018.01.16. 개정, 2018.12.11. 시행)	「주거급여법」 제 5 조(수급권자의 범위) <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1017 879 1395 936">개정 전</th> <th data-bbox="1395 879 1771 936">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1017 936 1395 1115"> 제 5 조(수급권자의 범위) ① 수급권자는 부양의무자가 없거나 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 사람으로서 소득인정액 </td> <td data-bbox="1395 936 1771 1115"> 제 5 조(수급권자의 범위) ① 수급권자는 소득인정액이 「국민기초생활보장법」 제20조제2항에 따른 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 결정 </td> </tr> </tbody> </table>		개정 전	개정 후	제 5 조(수급권자의 범위) ① 수급권자는 부양의무자가 없거나 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 사람으로서 소득인정액	제 5 조(수급권자의 범위) ① 수급권자는 소득인정액이 「국민기초생활보장법」 제20조제2항에 따른 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 결정
개정 전	개정 후							
제 5 조(수급권자의 범위) ① 수급권자는 부양의무자가 없거나 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 사람으로서 소득인정액	제 5 조(수급권자의 범위) ① 수급권자는 소득인정액이 「국민기초생활보장법」 제20조제2항에 따른 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 결정							

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
			<p>이 「국민기초생활 보장법」 제20조제2항에 따른 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 결정하는 금액(이하 이 항에서 “주거급여 선정기준”이라 한다) 이하인 사람으로 한다. 이 경우 주거급여 선정기준은 기준 중위소득의 100분의 43 이상으로 한다.</p> <p>② 제1항의 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 경우는 국민의 소득·지출 수준 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.</p>	<p>하는 금액(이하 이 항에서 “주거급여 선정기준”이라 한다) 이하인 사람으로 한다. 이 경우 주거급여 선정기준은 기준 중위소득의 100분의 43 이상으로 한다.</p> <p>② 삭제</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)																																			
2018년 주거종합계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 무주택 서민 가구 맞춤형 주거지원 - 기준임대료 단계적 현실화('18년 335,000원 → '19년 385,000) ※ 서울 4인 가족 기준 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「2019년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준」(국토부 고시. 2018.8.01. 개정, 2019.01.01. 시행) 	<p>「2019년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준」</p> <p>2. 주거급여 최저보장수준</p> <p>가. 임차급여⁴⁾</p> <p>「주거급여법」 제7조제3항 및 「주거급여 실시에 관한 고시」 제4조제1항에 따른 기준임대료는 다음과 같이 정한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>1급지(서울)</th> <th>2급지(경기·인천)</th> <th>3급지(광역시)</th> <th>4급지(그 외 지역)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1인</td> <td>233,000</td> <td>201,000</td> <td>183,000</td> <td>147,000</td> </tr> <tr> <td>2인</td> <td>267,000</td> <td>226,000</td> <td>178,000</td> <td>161,000</td> </tr> <tr> <td>3인</td> <td>316,000</td> <td>272,000</td> <td>213,000</td> <td>194,000</td> </tr> <tr> <td>4인</td> <td>365,000</td> <td>317,000</td> <td>247,000</td> <td>220,000</td> </tr> <tr> <td>5인</td> <td>377,000</td> <td>329,000</td> <td>258,000</td> <td>229,000</td> </tr> <tr> <td>6인</td> <td>441,000</td> <td>389,000</td> <td>296,000</td> <td>267,000</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	1급지(서울)	2급지(경기·인천)	3급지(광역시)	4급지(그 외 지역)	1인	233,000	201,000	183,000	147,000	2인	267,000	226,000	178,000	161,000	3인	316,000	272,000	213,000	194,000	4인	365,000	317,000	247,000	220,000	5인	377,000	329,000	258,000	229,000	6인	441,000	389,000	296,000	267,000
구 분	1급지(서울)	2급지(경기·인천)	3급지(광역시)	4급지(그 외 지역)																																		
1인	233,000	201,000	183,000	147,000																																		
2인	267,000	226,000	178,000	161,000																																		
3인	316,000	272,000	213,000	194,000																																		
4인	365,000	317,000	247,000	220,000																																		
5인	377,000	329,000	258,000	229,000																																		
6인	441,000	389,000	296,000	267,000																																		
2018년 주거종합계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 맞춤형 청년주택 공급 - 행복주택 : 소득활동 여부에 관계없이 만 19 ~ 39세 이하 청년 모두에게 입주기회를 제공 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조제1항 별표 5 개정(2018.03.14. 개정·시행) 	<p>「공공주택 특별법 시행규칙」</p> <p>제17조(행복주택의 입주자 선정 등) ① ~ ② (생략)</p> <p>③ 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 입주자 자격을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다.</p>																																			

4) 385,000원으로 제시하였으나, 365,000원으로 인상되었으며, 2020년에는 415,000원으로 인상되었다(2020년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준).

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
			<p>[별표5] 행복주택의 입주자 자격 및 거주기간(제17조제1항및제2항 관련)</p> <table border="1" data-bbox="1029 434 1771 1082"> <thead> <tr> <th data-bbox="1029 434 1399 486">입주자격</th> <th data-bbox="1399 434 1771 486">입주자격</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1029 486 1399 1082"> <p>나) 사회초년생: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에서 소득이 있는 업무에 종사하는 사람 (나) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 거주하는 예술인(「예술인복지법」 제2조제2호에 따른 예술인을 말한다. 이하 이 별표에서 같다) (다) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 소재하는 직장(「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험 적용대상 사업장을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)에서 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람</p> </td> <td data-bbox="1399 486 1771 1082"> <p>나) 청년: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 19세 이상이면서 39세 이하인 사람 (나) 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로소득을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)이 있는 업무에 종사하는 사람 또는 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 사람. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간(대학 또는 고등학교 재학 중에 소득이 있는 업무에 종사</p> </td> </tr> </tbody> </table>	입주자격	입주자격	<p>나) 사회초년생: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에서 소득이 있는 업무에 종사하는 사람 (나) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 거주하는 예술인(「예술인복지법」 제2조제2호에 따른 예술인을 말한다. 이하 이 별표에서 같다) (다) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 소재하는 직장(「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험 적용대상 사업장을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)에서 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람</p>	<p>나) 청년: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 19세 이상이면서 39세 이하인 사람 (나) 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로소득을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)이 있는 업무에 종사하는 사람 또는 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 사람. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간(대학 또는 고등학교 재학 중에 소득이 있는 업무에 종사</p>
입주자격	입주자격						
<p>나) 사회초년생: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에서 소득이 있는 업무에 종사하는 사람 (나) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 거주하는 예술인(「예술인복지법」 제2조제2호에 따른 예술인을 말한다. 이하 이 별표에서 같다) (다) 해당 주택건설지역 또는 연접지역에 소재하는 직장(「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험 적용대상 사업장을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)에서 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람</p>	<p>나) 청년: 무주택자로서 아래의 요건을 모두 갖춘 사람 (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (가) 19세 이상이면서 39세 이하인 사람 (나) 소득(「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 같은 법 제20조제1항에 따른 근로소득을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)이 있는 업무에 종사하는 사람 또는 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 사람. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간(대학 또는 고등학교 재학 중에 소득이 있는 업무에 종사</p>						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			<p style="text-align: center;">입주자격</p> <p>으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정 받은 사람</p> <p>(2) 소득이 있는 업무에 종사한 기간이 총 5년이 지나지 않을 것. 다만, 대학 또는 고등학교 재학 중에 소득이 있는 업무에 종사한 기간은 제외한다.</p> <p>(3) 혼인 중이 아닐 것</p> <p>(4) 주택공급신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것</p> <p>(5) 주택공급신청자의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트 이하일 것</p> <p>(6) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것</p>	<p style="text-align: center;">입주자격</p> <p><u>한 기간은 제외한다. 이하 이 별표에서 같다</u>이 총 5년을 초과하는 사람은 제외한다.</p> <p><u>(다) 「예술인 복지법」 제2조제2호에 따른 예술인. 다만, 소득이 있는 업무에 종사한 기간이 총 5년을 초과하는 사람은 제외한다.</u></p> <p>(2) 혼인 중이 아닐 것</p> <p>(3) 주택공급신청자가 세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것</p> <p>(4) 주택공급신청자의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 80퍼센트 이하일 것</p> <p>(5) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)					
			<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1025 379 1399 425">입주자격</th> <th data-bbox="1399 379 1771 425">입주자격</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1025 425 1399 548">(7) 입주지정기간 만료일까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있는 자</td> <td data-bbox="1399 425 1771 548">(6) 해당 주택의 입주 전까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것</td> </tr> </tbody> </table>	입주자격	입주자격	(7) 입주지정기간 만료일까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있는 자	(6) 해당 주택의 입주 전까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것	
입주자격	입주자격							
(7) 입주지정기간 만료일까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있는 자	(6) 해당 주택의 입주 전까지 주택청약종합저축 가입사실을 증명할 수 있을 것							
<p>2018년 주거종합계획</p>	<p>○ 청년 우대형 청약통장 신설 - 연간 600만원 한도로 가입기간에 따라 최고 3.3% 적용, 이자소득 500만원까지 비과세</p>	<p>○ 「주택청약종합저축을 해지하는 경우의 이자율 고시」 제2조제2항 개정(2018.07.31. 개정·시행)</p>	<p>「주택청약종합저축을 해지하는 경우의 이자율 고시」 제 2 조(주택청약종합저축 이자율) ① (생략) ② 제1항에도 불구하고 제1호 각 목의 요건을 갖춘 주택청약종합저축(2021. 12 31.까지 가입한 것에 한하며, 이하 “청년 우대형 주택청약종합저축”이라 한다.)을 해지하는 경우 납입한 원금 중 총원금 5천만원 한도내에서 가입 후 10년 내에 납입한 원금에 대한 이자율은 제2호에 의한다. 1. 대상요건 가. 가입대상이 만 19세 이상에서 만 34세 이하인 사람[조세특례제한법 시행령 제27조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 병역을 이행한 경우에는 그 기간(6년을 한도로 한다.)을 청년우대형 주택청약종합저축 가입일 현재 연령에서 빼고 계산한 연령이 만 34세 이하인 사람을 포함한다.]으로서 거주자일 것. 나. 다음 어느 하나에 해당하는 자일 것.</p>					

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>1) 주택을 소유하지 않은 세대주로 청년 우대형 주택청약종합저축 가입일 기준 세대주 기간이 3개월 이상인 자</p> <p>2) 주택을 소유하지 않은 자로 청년 우대형 주택청약종합저축 가입 일로부터 3년 이내에 3개월 이상의 기간동안 세대주인 자</p> <p>3) 주택을 소유하지 않은 세대의 세대원인 자</p> <p>다. 가입대상이 청년 우대형 주택청약종합저축 가입일 기준 소득세법상 종합소득(이자소득, 배당소득, 연금소득은 제외) 총수입금액(소득 발생기간이 1년 미만이며 소득기간이 증빙된 자는 총수입금액을 소득발생 개월수로 나눈 금액에 12를 곱한 금액을 말한다.)이 연 3천만 원이하인 자일 것.</p> <p>라. 가입기간이 2년 이상일 것. 다만, 가입기간이 2년 미만이라 하더라도 주택공급에 관한 규칙에 따라 청약하여 당첨된 자가 당첨을 사유로 청년 우대형 주택청약종합저축을 해지하는 경우를 포함한다.</p> <p>2. 이자율</p> <p>가. 가입일로부터 1개월 이내의 기간 내에 해지하는 경우 : 이자를 지급하지 않음</p> <p>나. 가입일로부터 1개월 초과 1년 미만의 기간 내에서 해지하는 경우 : 제1항제2호의 이자율에 우대이율 1.5퍼센트포인트를 더한 이자율</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
			<p>다. 가입일부터 1년 이상 2년 미만의 기간 내에 해지하는 경우 : 제1항 제3호의 이자율에 우대이율 1.5퍼센트포인트를 더한 이자율</p> <p>라. 가입일부터 2년 이상 10년 이내의 기간 내에서 해지하는 경우 : 제1항 제4호의 이자율에 우대이율 1.5퍼센트포인트를 더한 이자율</p> <p>마. 가입일부터 10년을 초과하여 해지하는 경우: 가입일부터 10년 이내의 기간은 본호 라목의 이자율을, 10년을 초과하는 날부터는 제1항 제4호의 이자율을 적용한다.</p>				
<p>2018년 주거종합계획</p>	<p>o 맞춤형 고령층 주거지원 - 홀몸 어르신인 건강 이상을 조기에 발견할 수 있도록 주거약자용 주택에 대한 안심센서 설치 근거 마련</p>	<p>o 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제4조 별표 1 개정(2018.02. 06. 개정·시행)</p>	<p>「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 [별표 1] 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준</p> <table border="1" data-bbox="1021 768 1771 1110"> <thead> <tr> <th data-bbox="1021 768 1399 816">개정 전</th> <th data-bbox="1399 768 1771 816">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1021 816 1399 1110"> <p>4. 비상연락장치: 거실, 욕실 및 침실에 경비실 등 관리실과 연결할 수 있는 비상연락장치를 각각 설치할 것(「주택법」 제2조제2호에 따른 공동주택으로 한정한다)</p> </td> <td data-bbox="1399 816 1771 1110"> <p>4. 비상연락장치(「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택으로 한정한다) 가. 거실, 욕실 및 침실에 경비실 등 관리실과 연결할 수 있는 비상연락장치를 각각 설치할 것 나. <u>65세 이상인 주거약자를 대상으로 공급하는 주택의 경우 다음의 장치를 모두 설치할 것</u></p> </td> </tr> </tbody> </table>	개정 전	개정 후	<p>4. 비상연락장치: 거실, 욕실 및 침실에 경비실 등 관리실과 연결할 수 있는 비상연락장치를 각각 설치할 것(「주택법」 제2조제2호에 따른 공동주택으로 한정한다)</p>	<p>4. 비상연락장치(「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택으로 한정한다) 가. 거실, 욕실 및 침실에 경비실 등 관리실과 연결할 수 있는 비상연락장치를 각각 설치할 것 나. <u>65세 이상인 주거약자를 대상으로 공급하는 주택의 경우 다음의 장치를 모두 설치할 것</u></p>
개정 전	개정 후						
<p>4. 비상연락장치: 거실, 욕실 및 침실에 경비실 등 관리실과 연결할 수 있는 비상연락장치를 각각 설치할 것(「주택법」 제2조제2호에 따른 공동주택으로 한정한다)</p>	<p>4. 비상연락장치(「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택으로 한정한다) 가. 거실, 욕실 및 침실에 경비실 등 관리실과 연결할 수 있는 비상연락장치를 각각 설치할 것 나. <u>65세 이상인 주거약자를 대상으로 공급하는 주택의 경우 다음의 장치를 모두 설치할 것</u></p>						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
			개정 전	개정 후			
				<p>1) 동체감지기 및 그 밖에 입주자의 움직임 여부를 파악할 수 있는 장치. 이 경우 입주자의 선택에 따라 그 작동을 정지할 수 있어야 한다.</p> <p>2) 1)의 장치를 통하여 일정 기간 움직임이 감지되지 않는 경우 경비실 등 관리실에 자동으로 통보되는 홈네트워크망</p>			
2018년 주거종합계획	<p>o 맞춤형 고령층 주거지원 - 영구임대·매입임대 1순위 입주자격에 저소득 고령자 가구 (65세 이상 중위소득 50% 이하)를 추가</p>	<p>o 「공공주택 특별법 시행규칙」 제14조제1항 별표 3(2018.02.09. 개정·시행)</p> <p>o 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제9조 및 별표 2 제정(2018.11.22. 제정·시행)</p>	<p>「공공주택 특별법 시행규칙」 별표3 영구임대주택의 입주자 자격 1. 일반공급</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>순 위</th> <th>입주자격</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1순위</td> <td>자. 65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람</td> </tr> </tbody> </table>	순 위	입주자격	1순위	자. 65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람
순 위	입주자격						
1순위	자. 65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」</p> <p>제 9 조(일반 매입임대주택의 입주자 선정) ① 시장 등은 제6조제1항제1호에 따라 매입한 주택을 관할 사업대상지역에 거주(주민등록 등재로 확인한다. 이하 같다)하는 무주택세대구성원(「주택공급에 관한 규칙」제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 말한다. 이하 같다)을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.</p> <p>1. 제1순위는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다.</p> <p>가. 「국민기초생활보장법」 제7조제1항제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 제7조제1항제3호에 따른 의료급여 수급자(이하 “수급자”라 한다)</p> <p>나. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모가족</p> <p>다. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 사람 중 최저주거기준에 미달(별표 2 제5호에 해당하는 경우를 말한다)하거나 소득 대비 임차료(임차료는 입주자 모집 공고일 전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산한다)의 비율이 30% 이상인 경우</p> <p>라. 「국민기초생활보장법」제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 고령자인 경우</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>다. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 사람(이하 “장애인”이라 한다. 이 경우 지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득(태아를 포함한 가구원수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균 소득을 말한다. 이하 같다)의 70% 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우</p> <p>2. 제2순위는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다.</p> <p>가. 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우</p> <p>나. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 사람(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>3. 제3순위는 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하로서, 제3항제3호 또는 제6항에 따라 시장 등이 입주자를 선정하는 경우에 해당하는 사람으로 한다.</p> <p>② 제1항에서 경합이 있는 경우에는 별표 2 각 항목의 배점을 합산하여 총점이 높은 순으로 입주자를 선정하되, 동일 점수인 경우에는 별표 2 제5호와 제6호에 따른 점수의 합이 높은 순으로 입주자를 선정한다.</p> <p>③ 공공주택사업자 또는 시장 등은 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 우선 입주자로 선정할 수 있다. 이 경우 제1호, 제5호, 제6호에 해당하는 사람을 공급물량의 5% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 시장 등이 긴급히 주거지원이 필요하다고 인정하는 부도공공임대아파트의 임차인으로서 경락을 희망하지 않거나 경락을 받을 수 없어 퇴거하였거나 퇴거하는 무주택세대구성원인 경우 2. 기존주택 매입 시 해당 주택에 거주 중인 가구가 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하이거나 제1항제1호마목 또는 제1항제2호나목의 입주자격을 갖추고 해당 주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우 3. 세대주를 포함하여 5인 이상인 가구 또는 다자녀 가구(입주자 모집 공고일 현재 태아를 포함하여 미성년인 자녀가 3명 이상인 경우)로서 제1

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>항에 따른 입주자격을 갖춘 경우, 한 호의 방 수가 3개 이상인 규모가 큰 주택의 입주자로 선정할 수 있다.</p> <p>4. 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 제7조제1항 또는 제7조제3항제1호에 따른 입주자로서 전세임대주택에 입주 후 전세계약의 해지 등 부득이한 사유로 해당 주택에서 퇴거한 사람으로서 전세주택의 마련이 곤란하거나 긴급히 주택지원이 필요한 경우</p> <p>5. 「긴급복지지원법」에 따라 긴급지원대상자로 선정된 사람 중 시장 등이 주거지원이 필요하다고 인정하여 공공주택사업자에게 통보한 경우</p> <p>6. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따라 특정관리대상지역에서 E등급으로 관리하는 주택에 거주하는 사람이 제1항에 해당하는 경우</p> <p>7. 「주거급여 실시에 관한 고시」 제21조에 따른 구조 안전상 심각한 결함으로 거주가 불가능한 주택에 거주하는 사람이 제1항에 해당하는 경우</p> <p>8. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 사람이 무주택세대구성원으로서 최저주거기준에 미달(별표 2 제5호에 해당하는 경우를 말한다)하고 소득 대비 임차료(임차료는 입주자 모집 공고일 전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산한다)의 비율이 30% 이상인 경우</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>④ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 국가보훈처장이 매입임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 경우에는 공급물량의 2% 범위에서 우선 입주자로 선정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족 2. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족 3. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족 4. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자 <p>⑤ 공공주택사업자(한국토지주택공사에 한한다)는 제1항 및 제2항에도 불구하고 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하이고 공공임대주택사업을 위하여 주택을 매도한지 2년 이내인 사람이 매도한 주택의 대금을 10년 이상 매월 분할하여 지급(매월 지급 금액이 전년도 도시근로자 월평균 소득의</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>100% 이하인 경우에 한함)받는 경우에는 우선 입주자로 선정할 수 있다.</p> <p>⑥ 공공주택사업자 또는 시장 등은 제1항 및 제2항에도 불구하고 공공주택사업자와 시장 등이 상호 협의한 후 필요 시 도지사 등과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 제1항에 해당하는 사람(단, 관할 사업대상지역 거주 요건은 적용하지 아니한다)에 한한다.</p> <p>⑦ 제1항의 소득 산정 및 자산 확인은 세대별 주민등록표상 세대주 및 세대원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2의3호 각 목에 해당하는 사람을 포함한다)을 대상으로 한다. 단, 세대원의 실종, 별거 등으로 소득파악이 불가능한 경우에는 주민등록표 말소를 확인하고 소득산정의 대상에서 제외한다.</p> <p>⑧ 입주자로 선정된 사람은 계약 시까지 입주자격을 유지하여야 한다.</p> <p>별표 2</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1. 최근 3년간 국가 또는 지방자치단체가 운영하는 자활사업 프로그램에 참여한 기간 또는 취업¹⁾·창업²⁾을 통해 경제활동에 참여한 기간을 합산한 총 기간(세대원이 참여한 기간 포함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다.</p> <p>가. 24개월 이상 : 3점</p> <p>나. 12개월 이상 24개월 미만 : 2점</p> <p>다. 12개월 미만 : 1점</p> </div>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>2. 입주자 선정 기준일 현재까지 해당 사업대상지역인 시(특별시·광역시 포함)·군에 연속 거주한 기간에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다.</p> <p>가. 5년 이상 : 3점 나. 3년 이상 5년 미만 : 2점 다. 3년 미만 : 1점</p> <p>3. 부양가족(제9조제7항의 세대원을 말함)의 수에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다. 다만, 「민법」상 미성년인 자녀가 있는 경우(1명: 1점, 2명: 2점, 3명 이상: 3점), 65세 이상의 직계존속을 부양하는 경우(1점, 세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재된 경우를 말하며 배우자의 직계존속을 포함), 세대주를 포함한 가구 구성원 중 중증장애인(「장애인고용촉진 및 직업재활법 시행령」 제4조에 해당하는 경우에 한함)이 있는 경우(1점)에는 별도의 가점을 추가로 부여한다.</p> <p>가. 3인 이상 : 3점 나. 2인 : 2점 다. 1인 : 1점</p> <p>4. 청약저축 또는 주택청약종합저축 납입 회차(인정 회차를 기준으로 함)에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다.</p> <p>가. 24회 이상 : 3점</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>나. 12회 이상 24회 미만 : 2점 다. 6회 이상 12회 미만 : 1점</p> <p>5. 현 거주지의 최저주거기준 미달 여부에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다. 다만, 「국민기초생활보장법」 제32조의 보장시설 거주자는 전용입식부엌, 전용수세식화장실을 모두 구비한 것으로 본다.</p> <p>가. 전용입식부엌, 전용수세식화장실을 모두 구비하지 못한 주택에 거주하는 경우 : 4점 나. 전용입식부엌, 전용수세식화장실 중 어느 하나를 구비하지 못한 주택에 거주하는 경우 : 2점 ※ 입주자 선정 기준일 현재 3개월 이상(최근 1년간의 거주기간 합산 가능) 가목 또는 나목에 해당하는 곳에 거주한 경우에 인정한다.</p> <p>6. 소득 대비 임차료 비율에 대하여 다음 각 목에 따라 산정한다.</p> <p>가. 80% 이상 : 5점 나. 65%이상 80% 미만 : 4점 다. 50%이상 65% 미만 : 3점 라. 30%이상 50% 미만 : 2점 ※ 주거급여 수급자의 경우 임차료는 주거급여액 차감 후 금액을 의미하며, 부양의무자(「국민기초생활보장법」 제2조제5호에 해당하는 사람을 말함)와 체결한 임대차계약에 따른 임차료는 인정하지 않는다.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)					
<p>2018년 주거종합계획</p>	<p>o 수요자 중심의 공공임대주택 제도 개선 - 분양전환 시 임차인과의 협의 절차 의무화, 분양 전환을 받지 못한 임차인을 위한 임대기간 연장 등 제도개선</p>	<p>o 「공공주택 특별법」 일부 개정 법률안 정부 제출안으로 제출(2019.3.29.)되어 상임위 심사 중</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1025 376 1399 434">현</th> <th data-bbox="1399 376 1781 434">행</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1025 434 1399 1132"> <p><u>제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환)</u> ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대 의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자, 국가기관 또는 법인으로서 대통령령으로 정한 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다. <u>이 경우 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p> <p><신 설></p> </td> <td data-bbox="1399 434 1781 1132"> <p><u>제50조의3(공공건설임대주택의 우선 분양전환)</u> ① ----- ----- ----- ----- ----- <u><후단 삭제></u></p> <p>② 공공주택사업자는 제1항에 따라 공공건설임대주택을 분양전환하려는 경우 다음 각 호의 사항이 포함된 분양전환 계획을 입차</p> </td> </tr> </tbody> </table>	현	행	<p><u>제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환)</u> ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대 의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자, 국가기관 또는 법인으로서 대통령령으로 정한 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다. <u>이 경우 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p> <p><신 설></p>	<p><u>제50조의3(공공건설임대주택의 우선 분양전환)</u> ① ----- ----- ----- ----- ----- <u><후단 삭제></u></p> <p>② 공공주택사업자는 제1항에 따라 공공건설임대주택을 분양전환하려는 경우 다음 각 호의 사항이 포함된 분양전환 계획을 입차</p>	
			현	행				
<p><u>제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환)</u> ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대 의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자, 국가기관 또는 법인으로서 대통령령으로 정한 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다. <u>이 경우 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p> <p><신 설></p>	<p><u>제50조의3(공공건설임대주택의 우선 분양전환)</u> ① ----- ----- ----- ----- ----- <u><후단 삭제></u></p> <p>② 공공주택사업자는 제1항에 따라 공공건설임대주택을 분양전환하려는 경우 다음 각 호의 사항이 포함된 분양전환 계획을 입차</p>							

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			<p style="text-align: center;">현 행</p> <p>② 임차인이 대통령령으로 정하는 기간 이상 제1항에 따른 우선 분양전환에 응하지 아니하는 경우에는 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 공공건설임대주택을 제3자에게 매각할 수 있다.</p>	<p style="text-align: center;">개 정 안</p> <p><u>인과 임차인대표회의(임차인대표회의가 구성된 경우만 해당한다)에 통보하여야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>분양전환의 시기와 절차</u> 2. <u>분양전환금의 납부방법</u> 3. <u>해당 공공건설임대주택의 수선·보수의 범위</u> 4. <u>그 밖에 분양전환에 필요한 사항</u> <p>③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 통보한 분양전환 계획에 관하여 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)과의 협의를 거쳐 분양전환을 통보한 날부터 6개월 이상(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 경우에는 12개월 이상을 말한다) 임차인이 우선 분</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			<p style="text-align: center;">현 행</p> <p>③ (생략) <신설> <신설></p>	<p style="text-align: center;">개 정 안</p> <p><u>양전환에 응하지 아니하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 공공건설임대주택을 제3자에게 매각할 수 있다.</u></p> <p>④ (현행 제3항과 같음)</p> <p>⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 분양전환의 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>제50조의4(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 우선 분양전환 지원) 국토교통부장관은 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택으로서 임대의무기간이 10년인 임대주택의 임차인이 제50조의3에 따라 우선</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			현행	개정안
			<신 설>	<p>분양전환을 받으려는 경우 그에 필요한 자금을 주택도시보증에서 융자 지원할 수 있다.</p> <p>제50조의5(임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 임대기간 연장) ① 공공주택사업자(공공주택사업자로부터 해당 임대주택을 매입한 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제50조의6에서 같다)는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 공공건설임대주택의 임차인이 제50조의3에 따른 우선 분양전환을 받지 아니하기로 동의하고 최대 4년까지 임대기간의 연장을 요청하는 경우 이에 응하여야 한다.</p> <p>1. 임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택으로서 주거전용</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			현행	개정안
				<p>면적이 85제곱미터 이하일 것</p> <p>2. 제1호에 따른 주택의 분양전환가격이 최초 입주자 모집공고 당시의 주택가격과 비교하여 현저하게 상승하였을 것. 이 경우 분양전환가격의 상승 기준은 대통령령으로 정한다.</p> <p>② 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 주거취약계층인 임차인이 제1항에 따라 연장한 임대기간이 4년이 되는 날을 기준으로 최대 4년까지 임대기간의 재연장을 요청하는 경우 이에 응하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 임대기간 연장의 절차 및 요건 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			현 행	개 정 안
			<p><신 설></p> <p>제50조의4 (생 략)</p>	<p>제50조의6(임대기간 연장 의무가 있는 공공건설임대주택의 매입) ① 제50조의5에 따라 임대기간을 연장하여야 하는 공공주택사업자가 부도, 파산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경제적 사정으로 임대기간을 연장하거나 재연장할 수 없는 경우 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 등 대통령령으로 정하는 자에게 해당 임대주택의 매입을 요청할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 매입 요청을 받은 자가 해당 임대주택을 매입하는 경우 그 절차와 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>제50조의7 (현행 제50조의4와 같음)</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)				
<p>2018년 주거종합계획</p>	<p>○ 살기 좋은 주거환경 조성 - 빈집정비계획 선도사업 추진 및 ‘빈집밀집구역’ 제도 도입</p>	<p>○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조제1항 개정 및 제4조제5항 신설 (2019.04.23. 개정, 2019.10.24. 시행)</p>	<p>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」</p> <table border="1" data-bbox="1021 422 1769 1113"> <thead> <tr> <th data-bbox="1021 422 1393 479">개정 전</th> <th data-bbox="1393 422 1769 479">개정 후</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1021 479 1393 1113"> <p>제 4 조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 수립·시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집정비의 기본방향 2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법 3. 빈집정비사업에 필요한 자원조달 계획 4. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집정비계획을 수립하는 경우에는</p> </td> <td data-bbox="1393 479 1769 1113"> <p>제 4 조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 수립·시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집정비의 기본방향 2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법 3. 빈집정비사업에 필요한 자원조달 계획 4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 5. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집정비계획을 수립하는 경우에는</p> </td> </tr> </tbody> </table>	개정 전	개정 후	<p>제 4 조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 수립·시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집정비의 기본방향 2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법 3. 빈집정비사업에 필요한 자원조달 계획 4. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집정비계획을 수립하는 경우에는</p>	<p>제 4 조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 수립·시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집정비의 기본방향 2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법 3. 빈집정비사업에 필요한 자원조달 계획 4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 5. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집정비계획을 수립하는 경우에는</p>
개정 전	개정 후						
<p>제 4 조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 수립·시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집정비의 기본방향 2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법 3. 빈집정비사업에 필요한 자원조달 계획 4. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집정비계획을 수립하는 경우에는</p>	<p>제 4 조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 수립·시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집정비의 기본방향 2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법 3. 빈집정비사업에 필요한 자원조달 계획 4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 5. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집정비계획을 수립하는 경우에는</p>						

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
			<p>14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조 제1항 및 제2항에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>③ 빈집정비계획을 변경하는 경우에는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>④ 시장·군수등은 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시</p>	<p>14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조 제1항 및 제2항에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>③ 빈집정비계획을 변경하는 경우에는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>④ 시장·군수등은 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
			<p>장·도지사에게 보고하고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.</p> <p>㉕ 빈집정비계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>장·도지사에게 보고하고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.</p> <p>㉕ <u>시장·군수등이 빈집정비계획을 수립 또는 변경하는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 빈집밀집구역으로 지정할 수 있다.</u></p> <p>1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역</p> <p>2. 노후·불량건축물이 증가하고 있거나 정비기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역</p> <p>3. 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역</p> <p>㉖ 제5항에 따른 빈집밀집구역 지정 요건의 세부기준은 대통령령으</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
				로 정한다. <신설 2019. 4. 23.> ㉞ 관할 지방경찰청장 및 시·도 소방본부장은 제5항에 따라 지정된 빈집밀집구역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 노력하여야 한다. <신설 2019. 4. 23.> ㉟ 빈집정비계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
2018 취약계층·고령자 주거지원 방안	○ 취약계층 주거지원 사업 대상 확대 - PC방, 만화방에서 거주하는 사람 - 가정폭력 피해자, 출산예정인 미혼모 등 긴급한 주거지원이 필요한 사람	○ 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」 제3조 개정(2019.07.23. 개정·시행)	개정 전 제 3 조(입주대상자) ① 이 지침에 따라 사업시행자가 공급하는 주택에 입주할 수 있는 사람은 다음 각 호에 3개월 이상 거주(주거지원 신청일을 기준으로 하되, 최근 1년간 각 호의 거주기간을 합산하여 산정할 수 있다.)	개정 후 제 3 조(입주대상자) ① 이 지침에 따라 사업시행자가 공급하는 주택에 입주할 수 있는 사람은 다음 각 호에 해당하는 사람 중 거주지 관할 시장·군수·구청장(이하 “시장 등”이라 한다.) 또는 사업시행자가 주거사다리

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
	<p>- 최저주거기준을 미달하는 주거환경에서 만 18세미만의 아동과 함께 거주하고 있는 사람</p>		<p>하는 사람 및 최저주거기준을 미달(공공주택업무처리지침 별표 6 제5항에 해당하는 경우를 말한다)하는 주거환경에서 만 18세미만의 자녀와 함께 거주하고 있는 사람 중 거주지 관할 시장·군수·구청장(이하 “시장 등”이라 한다.)이 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람이거나 법무부장관이 주거지원이 필요하다고 인정하여 국토교통부장관에게 통보한 범죄피해자(이하 “입주대상자”라 한다.)에 한한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 쪽방 2. 고시원, 여인숙 3. 비닐하우스 4. 노숙인 시설(「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제2조 제2호) 	<p>지원이 필요하다고 인정하는 사람이거나, 법무부장관이 주거사다리 지원이 필요하다고 인정하여 국토교통부장관에게 통보한 범죄피해자에 한한다.(이하 “입주대상자”라 한다)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다음 각 목에 해당하는 주거환경에서 3개월 이상 거주하는 사람(주거사다리 지원사업 신청일을 기준으로 하되, 최근 1년간 각 호의 거주기간을 합산하여 산정할 수 있다.) <ol style="list-style-type: none"> 가. 쪽방 나. 고시원, 여인숙 다. 비닐하우스 라. 노숙인시설(「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제2조제2호 마. 컨테이너, 움막 등 바. PC방, 만화방

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
			<p>5. 컨테이너, 움막 등</p> <p>② 입주대상자는 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호의 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득(태아를 포함한 가구원수가 4명 이</p>	<p>2. 가정폭력 피해자, 출산예정인 미혼모 등 긴급한 주거지원이 필요하여 관계 중앙행정기관의 장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장, 관련 사회복지법인 또는 비영리법인, 운영기관 등이 추천한 사람</p> <p>3. 최저주거기준을 미달(공공주택업 무처리지침 별표 6 제5항 또는 「최저주거기준」공고 제2조 ‘용도별 방의 개수’를 말한다.)하는 주거환경에서 만 18세미만의 아동과 함께 거주하고 있는 사람</p> <p>② 입주대상자는 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호의 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득(태아를 포함한 가구원수가 4명 이</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)	
			개정 전	개정 후
			<p>상인 세대는 가구원수별 월평균소득을 말한다. 이하 같다)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50퍼센트 이하인 자로 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항의 규정에도 불구하고 「공공주택특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 입주대상 자산기준을 초과하는 자산을 소유한 경우에는 입주대상자에서 제외한다.</p> <p>④ 제2항 및 제3항의 소득 산정 및 자산 소유 확인은 세대별 주민등록표상 세대주 및 세대원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호 각 목에 해당하는 사람을 포함한다)을 대상으로 한다. 단, 세대원의 실종, 별거 등으로 소득파악이 불가능한 경우에는 주민등록표 말소를 확인하고 소득산정의 대상에서 제외한다.</p>	<p>상인 세대는 가구원수별 월평균소득을 말한다. 이하 같다)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50퍼센트 이하인 자로 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항의 규정에도 불구하고 「공공주택특별법 시행규칙」 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 입주대상 자산기준을 초과하는 자산을 소유한 경우에는 입주대상자에서 제외한다.</p> <p>④ 제2항 및 제3항의 소득 산정 및 자산 소유 확인은 세대별 주민등록표상 세대주 및 세대원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호 각 목에 해당하는 사람을 포함한다)을 대상으로 한다. 단, 세대원의 실종, 별거 등으로 소득파악이 불가능한 경우에는 주민등록표 말소를 확인하고 소득산정의 대상에서 제외한다.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
2018 취약계층· 고령자 주거지원 방안	<ul style="list-style-type: none"> 무주택 저소득 고령자 주거지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> 전세임대주택 1순위 자격에 차상위층 고령자 가구 추가 	<ul style="list-style-type: none"> 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 제7조제1항제1호마목 신설(2019.07.29. 개정·시행) 	<p>「기존주택 전세임대 업무처리지침」 제 7 조(입주자 선정) ① 시장등은 입주자 모집공고일(추가 모집시에는 입주 신청일을 말한다. 이하 같다) 현재 관할 사업대상지역에 거주하는 무주택세대 구성원(「주택공급에 관한 규칙」제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 말한다. 이하 같다)을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정한다.</p> <p>1. 제1순위는 다음 각 목의 사람에 한한다.</p> <p>가. ~ 라. (생략)</p> <p>마. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 <u>고령자</u></p>
2018 취약계층· 고령자 주거지원 방안	<ul style="list-style-type: none"> 집소유 저소득 고령자에게 연금형 희망나눔 주택 사업 시행 	<ul style="list-style-type: none"> 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제7조제3항(2018.11.22. 제정·시행) 	<p>「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」 제 7 조(기존주택의 매입절차) ① ~ ② (생략)</p> <p>③⁵⁾ 공공주택사업자는 제6조제1항에 따라 매입한 주택의 대금을 다음 각 호의 조건을 만족하는 매도자에게 10년 이상 매월 분할하여 지급할 수 있으며, 매도자가 이 지침에 따른 매입임대주택의 유형별 입주자격을 갖춘 경우 해당 주택의 입주를 지원할 수 있다.</p>

5) 당시 위와 같이 개정되었으나 현재는 “③ 공공주택사업자(한국토지주택공사에 한한다)는 제6조에 따라 매입한 주택의 대금을 60세 이상(부부 중 1명이 60세 이상인 경우 포함)인 매도자에게 10년 이상 매월 분할하여 지급할 수 있으며, 매도자가 이 지침에 따른 매입임대주택의 유형별 입주자격을 갖춘 경우 해당 주택의 입주를 지원할 수 있다.” 개정되었음(2019. 7. 29 개정·시행)

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
	<ul style="list-style-type: none"> - 1주택자인 65세이상 고령자가 보유한 도심 내 9억원 이하의 단독·다가구 주택(APT제외)을 매입하여 리모델링·재건축 후 고령자, 청년 등에게 공공임대주택으로 공급 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 부부 중 1명이 65세 이상일 것 2. 세대구성원을 포함하여 1주택(감정평가액 9억원 이하) 소유자일 것 <p>④ (생략)</p>
<p>2019년 주거종합계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> o 주거급여 수급요건 중 소득기준 완화 - 중위소득 43% → 44%로 수급자 확대 	<ul style="list-style-type: none"> o 「주거급여법」 제5조 제1항 	<p>「주거급여법」(2014. 12. 30.,개정, 2015. 7.1 시행) 제 5 조(수급권자의 범위) 제1항 단서에서 “이 경우 주거급여 선정기준은 기준 중위소득의 100분의 43 이상으로 한다.”로 한다고 규정한 이후 아직까지 개정되고 있지 않음.</p>
<p>2019년 주거종합계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> o 포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축 - 공공임대주택 대기자 관리 체계화 	<ul style="list-style-type: none"> o 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」(국토부훈령. 2019.03.27. 제정·시행) 	

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
2019년 주거종합계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축 - 공공건설임대주택의 우선 분양 전환 시 금융 지원 - 공공건설임대주택 매입자의 임대기간 연장 요청 기준 마련 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「공공주택 특별법」 일부 개정 법률안 정부 제출안으로 제출(2019.3.29.)되어 상임위 심사 중 	<p>임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택의 우선 분양 전환 시 임차인의 의견이 반영될 수 있도록 공공주택사업자가 분양전환의 시기와 절차 및 분양전환금의 납부방법 등에 관하여 임차인과 사전 협의하도록 하는 한편, 임대무기간이 10년인 공공건설임대주택의 경우 임차인이 분양 전환을 위한 준비를 충분히 할 수 있도록 분양전환에 응하여야 하는 기간을 6개월에서 12개월로 연장하고, 분양전환을 하는 임차인의 경우 주택도시보증기금에서 용자받을 수 있도록 하며, 분양전환을 하지 아니하는 임차인이 일정 요건을 충족하면 임대기간을 최대 8년까지 연장할 수 있도록 하여 임차인의 주거안정을 도모하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.</p> <p>주요내용</p> <p>가. 공공건설임대주택의 우선 분양 전환 계획의 협의(안 제50조의3제2항 신설, 안 제50조의3제3항)</p> <p>1) 공공주택사업자가 임대무기간이 지나 분양전환을 하려는 경우에는 분양전환의 시기와 절차 및 분양전환금의 납부방법 등이 포함된 분양 전환 계획을 임차인과 임차인대표회의에 통보하고, 그 계획에 관하여 임차인과 협의하도록 함.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>2) 공공주택사업자는 임대의무기간이 10년인 공공건설임대주택의 경우 임대의무기간이 종료한 후 분양전환 계획에 관한 협의를 거쳐 분양전환을 통보한 날부터 12개월 이상, 그 외 공공건설임대주택의 경우에는 6개월 이상 임차인이 우선 분양전환에 응하지 아니하는 경우 해당 공공건설임대주택을 제3자에게 매각할 수 있도록 함.</p> <p>나. 공공건설임대주택의 우선 분양전환 지원(안 제50조의4 신설) 국토교통부장관은 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택으로서 임대의무기간이 10년인 주택의 임차인이 우선 분양전환을 받으려는 경우 우선 분양전환에 필요한 자금을 주택도시기금에서 융자할 수 있도록 함.</p> <p>다. 공공건설임대주택의 임대기간 연장(안 제50조의5 신설) 1) 공공주택사업자와 공공주택사업자로부터 해당 임대주택을 매입한 자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 주거전용면적 85제곱미터 이하인 공공건설임대주택으로서 임대의무기간이 10년인 주택의 분양전환가격이 최초 입주자 모집공고 당시의 주택가격과 비교하여 현저하게 상승한 경우 해당 임대주택의 임차인이 우선 분양전환을 받지 아니하기로 동의하고 최대 4년까지 임대기간의 연장을 요청하는 경우에는 이에 응하도록 함.</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>2) 공공주택사업자와 공공주택사업자로부터 해당 임대주택을 매입한 자는 4년까지 연장한 임대기간이 끝나는 날을 기준으로 임차인이 주거 취약계층에 해당하는 경우 최대 4년까지 임대기간의 재연장을 요청하는 경우에는 이에 응하도록 함.</p>
<p>2019년 주거종합계획</p>	<p>o 빈집 활용 활성화를 통한 주거지원 강화 - 지자체별 빈집 실태조사 결과를 인터넷에 공개하는 ‘빈집정보은행’ 도입</p>	<p>o 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제15조(2017.2.8. 제정, 2018. 2. 9 시행) 및 「빈집정비사업에 관한 업무지침」 제28조 (2018.02.09. 제정·시행)</p>	<p>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제15조(빈집정보시스템의 구축) ① 시·도지사는 실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축할 수 있다. ② 빈집정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있다. ③ 시·도지사는 빈집정보시스템 구축을 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ④ 시·도지사는 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다. ⑤ 시·도지사는 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우에는 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는</p>

주거복지 계획	주요 내용	근거 법령	입법 조치 내용(개정 사항)
			<p>공공기관의 장에게 제공할 수 있다. 이 경우 빈집밀집구역에 관련된 정보로서 대통령령으로 정하는 정보는 관할구역의 지방경찰청장에게 지체 없이 제공하여야 한다.</p> <p>㉔ 시·도지사는 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에 한정하여 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다.</p> <p>「빈집정비사업에 관한 업무지침」 제28조(빈집정보의 공개) ㉑ 시·도지사는 법 제15조제6항에 따라 빈집 소유자가 동의하는 경우 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷 등으로 공개할 수 있다. ㉒ 제1항에 따른 빈집정보는 다음 각 호의 사항을 포함할 수 있다. 1. 빈집의 위치 및 주소 2. 제17조에 따른 빈집의 등급 3. 실태조사의 기간 4. 영 제6조제2호부터 제5호까지에 따른 사항 5. 그 밖에 빈집정보 활용에 필요한 사항</p>

부록 2 일본 주생활 기본법

주생활 기본법

(2006년 법률 제61호)

목 차

제1장 총 칙 (제1조-제10조)

제2장 기본적 시책 (제11조-제14조)

제3장 주생활 기본 계획 (제15조-제20조)

제4장 잡칙 (제21조 · 제22조)

부칙

제 1 장 총 칙

제 1 조(목적) 이 법률은 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 대해서, 기본이념을 정(定)하고, 국가 및 지방공공단체 및 주택 관련 사업자의 책무를 밝힘과 동시에, 기본이념의 실현을 도모하기 위한 기본적 시책, 주생활 기본 계획에 기타 기본이 되는 사항을 정함으로써, 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진하고, 민생 향상과 사회 복지의 증진을 꾀하고, 국민 경제의 건전한 발전에 기여하고자 한다.

제 2 조(정의) ① 이 법률에서 「주거 기본 계획」이라 함은 제15조 제1항에 규정하는 전국 계획 및 제17조 제1항에서 규정하는 도도부현(都道府県)의 계획을 말한다.

② 이 법률에서 「공영주택 등」이라 함은, 다음에서 열거하는 주택을 말한다.

1. 공영주택법(소화 26년 법률 제193호) 제2조 제2호에 규정하는 공영주택(이하 「공영주택」이라 한다.)
2. 주택지구 개량법(소화 35년 법률 제84호) 제2조 제6항에서 규정하는 개량 주택
3. 독립행정법인(法人) 주택금융 지원기구가 대출한 자금으로 건설, 구입 또는 개량이 진행된 주택
4. 독립행정법인(法人) 도시재생기구가 그 업무로서 임대 또는 양도하는 주택
5. 전(前) 각호에 열거하는 것 외에, 국가, 정부 관계기관 혹은 지방공공단체가 건설하는 주택 또는 국가 혹은 지방공공단체가 보조, 대출, 기타 지원으로써 그 건설 추진을 도모하는 주택

제 3 조(현재 및 장래에 있어서 국민의 주생활의 기반이 되는 양질의 주택의 공급 등) 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은, 우리나라에서 최근 급속한 저출산 고령화의 진전, 생활양식의 다양화, 그리고 기타 사회 경제 정세의 변화에 제대로 대응하면서, 주택 수요 및 공급에 관한 장기 전망에 입각하여, 거주자의 부담능력을 고려하여 현재 및 장래의 국민의 주거 생활의 기반이 되는 양질의 주택 공급, 건설, 개량 또는 관리(이하 「공급 등」이라 한다.)가 추진될 것을 취지로 하여 이루어져야 한다.

제 4 조(양호한 거주 환경의 형성) 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은 지역의 자연, 역사, 문화 기타 특성에 따라 환경과의 조화를 고려하면서 주민들이 긍지와 애착을 가질 수 있는 양호한 주거 환경을 형성할 것을 취지로 이루어져야 한다.

제 5 조(거주를 위해 주택을 구입하는 자들의 이익 옹호 및 증진) 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은 민간 사업자의 능력의 활용 및 기존 주택의 유효한 이용을 도모하면서 거주를 위해 주택을 구입하는 자 및 주택 공급 등에 관련되는 서비스의 제공을 받는 자의 이익의 옹호 및 증진을 도모할 것을 취지로 이루어져야 한다.

제 6 조(거주 안정의 확보) 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은 주택이 국민의 건강하고 문화적인 생활에 있어서 필수적인 기반임을 감안하여, 저소득자, 이재민(被災者), 노인, 아이를 양육하는 가정, 기타 주택 확보에 특히 배려가 필요한 사람의 주거 안정을 확보할 것을 취지로 이루어져야 한다.

제 7 조(국가 및 지방공공단체의 책무) ① 국가 및 지방공공단체는 제3조부터 전(前)조까지에서 정하는 기본이념(이하 「기본이념」이라 한다.)에 따른 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 책정하고, 실시할 책무를 진다.

② 국가는 기본이념에 따라 주택의 품질 또는 성능의 유지 및 향상에 기여하는 기술에 관한 연구 개발을 촉진하고, 주택 건설의 목재 사용에 관한 전통적인 기술의 계승 및 향상을 도모하기 위하여 이들 기술에 관한 정보 수집 및 제공 기타 필요한 조치를 강구하여야 한다.

③ 국가 및 지방공공단체는 교육 활동, 홍보 활동, 기타 활동을 통하여 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 국민의 이해를 높이고 그 협력을 얻도록 노력해야 한다.

제 8 조(주택관련사업자의 책무) ① 주택의 공급 등을 업으로서 행하는 자(이하 「주택 관련 사업자」라 한다.)는 기본이념에 따라 그 사업 활동을 행함에 있어 스스로가 주택의 안전성, 기타 품질 또는 성능 확보에 대해 가장 중요한 책임을 가지고 있음을 자각하여 주택의 설계, 건설, 판매 및 관리의 각 단계에서 주택의 안전성 그 외의 품질 또는 성능을 확보하기 위한 필요한 조치를 적절히 강구할 책무를 진다.

② 전(前)항에서 정하는 것 외에, 주택 관련 사업자는 기본이념에 따라 그 사업 활동을 실시하는 데 있어서 그 사업 활동과 관련된 주택에 관한 정확하고 적절한 정보의 제공에 노력하여야 한다.

제 9 조(관계자 상호연계 및 협력) 국가, 지방공공단체, 공영주택 등의 공급 등을 행하는 자, 주택 관련 사업자 거주 지역에서 보건의료 서비스 또는 복지 서비스를 제공

하는 자, 기타 관계자는 기본이념에 따라 현재 및 장래의 국민의 주거 생활의 안전 확보 및 향상의 촉진을 위해 서로 제휴를 도모하면서 협력하도록 노력하여야 한다.

제10조(법제상의 조치 등) 정부는 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 실시하기 위해서 필요한 법제상, 재정상 또는 금융상의 조치 및 기타 조치를 강구해야 한다.

제 2 장 기본적 시책

제11조(주택의 품질 또는 성능의 유지 및 향상 및 주택 관리의 합리화 또는 적정화) 국가 및 지방공공단체는 국민의 주거를 둘러싼 환경 변화에 대응하여 양질의 주택 공급 등이 도모되도록 주택의 지진에 대한 안전성 향상을 목적으로 한 개축의 촉진, 주택에 관련된 에너지 사용 합리화 촉진, 주택 관리에 관한 지식의 보급 및 정보의 제공 기타 주택의 안전성, 내구성, 쾌적성, 에너지 사용의 효율성 기타 품질 또는 성능의 유지 및 향상 및 주택 관리의 합리화 또는 적정화를 위해서 필요한 시책을 강구한다.

제12조(지역 거주환경 유지 및 향상) 국가 및 지방공공단체는 양호한 거주 환경의 형성을 도모할 수 있도록 주민 공동의 복지 또는 편리를 위해 필요한 시설의 정비, 주택 시가지에서의 양호한 경관 형성 촉진, 기타 지역의 주거 환경의 유지 및 향상을 위한 필요한 시책을 강구한다.

제13조(주택 공급과 관련한 적정한 거래의 확보 및 주택 유통의 원활화를 위한 환경 정비) 국가 및 지방공공단체는 거주를 위해 주택을 구입하는 자 및 주택 공급 등에 관련된 서비스의 제공을 받는 자의 이익 옹호 및 증진을 도모할 수 있도록, 주택 관련 사업자에 따라 주택에 대한 정확하고 적절한 정보 제공의 촉진, 주택 성능 표시에 관한 제도의 보급, 기타 주택 공급 등에 관한 적정한 거래의 확보 및 주택 유통의 원활화를 위한 환경의 정비를 위해서 필요한 시책을 강구한다.

제14조(거주 안정 확보를 위해 필요한 주택 공급의 촉진 등) 국가 및 지방공공단체는 국민의 주거 안정을 확보하기 위해 공영주택 및 재해를 입은 지역의 부흥을 위해서 필요한 주택 공급 등 고령자용 임대 주택 및 아이를 양육하는 가정용 임대 주택 공급 촉진, 기타 필요한 시책을 강구한다.

제 3 장 주생활 기본 계획

제15조(전국계획) ① 정부는 기본이념에 따라 전(前)장에서 정한 기본적 시책, 기타 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 종합적이고 계획적인 추진을 도모하기 위해 국민 주거 생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 기본적인 계획(이하 「전국 계획」이라고 한다.)을 정하여야 한다.

② 전국계획은 다음에 열거하는 사항에 대해 정한다.

1. 계획 기간
2. 주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 대한 기본적인 방침
3. 국민의 주거 생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 목표
4. 전(前)호의 목표를 달성하기 위해서 필요하다고 인정되는 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책인 기본적인 것에 대한 사항
5. 도쿄도(都), 오사카부(府), 그 외의 주택에 대한 수요가 현저하게 많은 도도부현(都道府県)에서 정령(政令)으로 정하는 도도부현(都道府県)에서의 주택의 공급 등 주택지의 공급 촉진에 관한 사항
6. 전 각호에 열거하는 것 외에, 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진하기 위해서 필요한 사항

③ 국토교통대신은 전국 계획을 만들어 국무회의 결정을 요구해야 한다.

④ 국토교통대신은 전(前)항의 규정에 의해 전국 계획을 작성하려고 할 때에는, 미리 인터넷을 이용하거나 기타 국토 교통 성령으로 정하는 방법으로 국민의 의견을 반영시키기 위한 필요 조치를 강구하고, 관계 행정 기관장과 협의하여 사회자본 정비 심의회 및 도도부현의 의견을 물어야 한다.

⑤ 국토교통대신은 전국 계획에 대해서 제3항의 국무회의의 결정이 있을 때는 지체 없이 이를 공개함과 동시에 도도부현에 통지하여야 한다.

⑥ 전(前) 3항의 규정은 전국 계획 변경에 대해 준용한다.

제16조(전국계획에 관한 정책의 평가) ① 국토교통대신은 행정 기관이 하는 정책의 평가에 관한 법률(평성 13년 법률 제86호) 제6조 제1항 기본 계획을 정할 때에는, 동조 제2항 제6호의 정책으로서 전국 계획을 정하여야 한다.

② 국토교통대신은 전조 5항(동조 6항에서 준용하는 경우를 포함한다.)의 규정에 의해 공표한 날로부터 2년을 경과한 날 이후, 행정 기관이 행하는 정책의 평가에 관한 법률 제7조 제1항의 실시 계획을 처음 정할 때에는, 동조 제2항 제1호의 정책으로 전국 계획을 정하여야 한다.

제17조(도도부현 계획) ① 도도부현은 전국 계획에 입각하여, 해당 도도부현의 구역 내 주민의 주생활 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 기본적인 계획(이하 「도도부현 계획」이라 한다.)을 정한다.

② 도도부현 계획은 다음 사항에 대해 정한다.

1. 계획 기간
2. 해당 도도부현의 구역 내 주거의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 대한 기본적인 방침
3. 해당 도도부현의 구역 내 주민의 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 목표
4. 전(前)호의 목표를 달성하기 위하여 필요하다고 인정되는 해당 도도부현의 구역 내 주거의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 관한 사항
5. 계획 기간에 있어서 해당 도도부현의 구역 내의 공영주택의 공급 목표량
6. 제15조 제2항 제5호의 정령으로 정하는 도도부현에서 계획 기간 내에 주택 공급 및 주택지의 공급을 중점적으로 도모하기 위한 지역에 관한 사항
7. 전(前) 각호에 열거하는 것 외에, 해당 도도부현의 구역 내에 있어서 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 종합적, 계획적으로 추진하기 위해서 필요한 사항

- ③ 도도부현은, 도도부현 계획을 정하고자 할 때에는, 미리 인터넷 이용하거나 기타의 국토교통성령(國土交通省令)으로 정하는 방법으로 주민들의 의견을 반영시키기 위해 필요한 조치를 강구하도록 노력하며, 해당 도도부현의 구역 내의 시읍면(市町村)과 협의해야 한다. 이 경우, 지역에서의 다양한 수요에 따른 공적 임대 주택 등의 정비 등에 관한 특별 조치법(평성 17년 법률 제79호) 제5조 제1항의 규정에 의해 지역 주택협의회를 조직하고 있는 도도부현에서는 해당 지역 주택협회의 의견을 물어야 한다.
- ④ 도도부현은, 도도부현 계획을 정하고자 할 때에는, 미리 제2항 제5호에 관련된 부분에 대해서 국토교통대신과 협의하고, 그 동의를 얻어야 한다.
- ⑤ 국토교통대신은 전(前)항의 동의를 얻고자 할 때에는, 후생노동대신과 협의해야 한다.
- ⑥ 도도부현 계획은 국토형성 계획법(소화 25년 법률 제205호) 제2조 제1항에서 규정하는 국토형성 계획 및 사회자본 정비 중점 계획법(평성 15년 법률 제20호) 제2조 제1항에서 규정하는 사회자본정비 중점 계획과의 조화가 유지된 것이어야 한다.
- ⑦ 도도부현은 도도부현 계획을 정한 때에는 지체 없이 이를 공개함과 동시에, 국토교통대신에 보고해야 한다.
- ⑧ 제3항에서 전항까지의 규정은 도도부현 계획 변경에 대해 준용한다.

제18조(주생활 기본 계획 실시) ① 국가 및 지방공공단체는 주생활 기본 계획에 입각하여 공영주택 등의 공급 등에 관한 사업의 실시를 위해 필요한 조치를 강구함과 동시에, 주생활 기본 계획에 정해진 목표를 달성하기 위해서 필요한 기타 조치를 강구하도록 노력하여야 한다.

② 국가는 도도부현 계획의 실시 및 주택 관련 사업자, 도시 정비의 추진을 도모하는 활동을 실시하는 것을 목적으로 설립된 특정 비영리 활동 촉진법(평성 10년 법률 제7호) 제2조 제2항에서 규정하는 특정 비영리활동 법인, 지방자치법(소화 22년 법률 제67호) 제260조의 2 제1항에서 규정하는 지연(地緣) 단체, 기타의 자(이하 본 항에서는 「주택 관련 사업자 등」이라 한다.)가 주생활 기본 계획에 입각해서 하는 주생

활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 활동을 지원하기 위해 정보 제공, 주택 관련 사업자 등이 주택 공급 등을 강구해야 할 조치의 적절하고 효과적인 실시를 위해 지침의 책정, 기타 필요한 조치를 강구하도록 노력하여야 한다.

③ 독립행정법인(法人) 주택금융지원기구, 독립행정법인(法人) 도시재생기구, 지방주택공급공사 및 토지개발공사는 주택공급 등 또는 주택지 공급에 관한 사업을 실시함에 있어 주생활 기본 계획에 정해진 목표 달성에 도움이 되도록 노력해야 한다.

제19조(관계 행정기관의 협력) 관계 행정기관은 전국 계획에 따른 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 실시에 관하여 필요한 공공시설 및 공익적 시설의 정비, 기타 시책의 실시에 대해 서로 협력해야 한다.

제20조(자료 제출 등) 국토교통대신은 전국 계획의 책정이나 실시를 위해 필요하다고 인정될 때에는, 관계 행정기관의 장에게 필요한 자료 제출을 요구하거나 해당 행정기관의 소관에 관련된 공영주택 등의 공급 등에 관한 의견을 진술할 수 있다.

제 4 장 잡칙(雜則)

제21조(주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 실시상황 공표) ① 국토교통대신은 관계 행정기관의 장에게 주생활의 안전 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 실시 상황에 대한 보고를 요구할 수 있다.

② 국토교통대신은 매년 전(前)항의 보고를 정리하여 그 개요를 공표하는 것으로 한다.

제22조(권한의 위임) 이 법률에 규정하는 국토교통대신 및 후생노동대신의 권한은 국토교통대신의 권한은 국토교통성령(省令)에서 정하는 바에 따라 지방정비국장 또는 홋카이도(北海道) 개발국장에게 그 일부를, 후생노동대신의 권한에 있어서는 후생노동성령(省令)으로 정하는 바에 따라 지방후생국장에게 그 전부 또는 일부를 위임할 수 있다.

부칙 초(抄)

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 시행한다.

제 2 조(주택건설 계획법 폐지) 주택건설 계획법(소화 41년 법률 제100호)은 폐지한다.

제17조(정령(政令)으로의 위임) 이 부칙에서 규정하는 것 외에, 이 법률의 시행에 따른 필요한 경과 조치는 정령으로 정한다.

부칙(평성 17년 7월 6일 법률 제82호) 초(抄)

제 1 조(시행기일) 이 법률은 평성 19년 4월 1일부터 시행한다.

부칙(평성 23년 8월 30일 법률 제105호) 초(抄)

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 시행한다.

제 2 조(정령으로의 위임) 이 부칙에서 규정하는 것 외에, 이 법의 시행에 관하여 필요한 경과 조치(별칙에 대한 경과 조치를 포함한다.)는 정령으로 정한다.

부록 3 일본 고령자 주거 안정 확보에 관한 법률

고령자 주거 안정 확보에 관한 법률

2017년 법률 제25호

목 차

제1장 총칙(제1조 · 제2조)

제2장 기본 방침 및 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획 등(제3조 - 제4조의 2)

제3장 서비스부(付) 고령자용 주택 사업

제1절 등록(제5조 - 제14조)

제2절 업무(제15조 - 제20조)

제3절 등록 주택에 관한 특례(제21조 - 제23조)

제4절 감독(제24조 - 제27조)

제5절 등록 기관(제28조 - 제40조)

제6절 잡칙(제41조 - 제43조)

제4장 지방공공단체 등에 의한 고령자용 우량 임대주택 공급 촉진 등(제44조 - 제51조)

제5장 종신 건물 임대차(제52조 - 제72조)

제6장 주택의 노화 대응 개량에 대한 지원 조치(제73조)

제7장 잡칙(제74조 - 제78조)

제8장 별칙(제79조 - 제82조)

부칙

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 법률은 고령자가 일상생활을 영위하기 위해 필요한 복지 서비스 제공을 받을 수 있는 양호한 거주 환경을 갖춘 고령자용 임대주택 등의 등록 제도를 마련함과 동시에, 양호한 주거 환경을 갖춘 고령자용 임대주택 공급을 촉진하기 위한 조치를 강구하고, 아울러 고령자에게 적합한 양호한 주거 환경이 확보되어, 고령자가 안정적으로 거주할 수 있는 임대주택에 대해 종신 건물 임대차 제도를 마련하는 등의 조치를 강구함으로써 고령자의 주거 안정 확보를 도모하고, 이로써 그 복지의 증진에 기여하고자 한다.

(평23법32·일부개정)

제2조(국가 및 지방공공단체의 책무) 국가 및 지방공공단체는 고령자의 주거 안정 확보를 모색하기 위해 필요한 시책을 강구하도록 노력하여야 한다.

제2장 기본 방침 및 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획 등

(평21법38·장명(章名)추가, 평23법32·구(舊)제1장의 2 이동, 평28법47·개정)

제3조(기본방침) ① 국토교통대신 및 후생노동대신은 고령자의 주거 안정 확보에 관한 기본적인 방침(이하, 「기본 방침」이라 한다.)을 정하여야 한다.

② 기본 방침에서는 다음에 열거하는 사항을 정한다.

1. 고령자에 대한 임대주택 및 양로원 공급의 목표 설정에 관한 사항
2. 고령자에 대한 임대주택 및 양로원 공급 촉진에 관한 기본적인 사항
3. 고령자가 입주하는 임대주택 관리의 적정화에 관한 기본적인 사항
4. 고령자에 적합한 주거 환경을 가진 주택 정비의 촉진에 관한 기본적인 사항
5. 고령자가 그 주택에서 일상생활을 영위하기 위해서 필요한 보건 의료 서비스 및 복지 서비스를 제공하는 체제(이하, 「고령자 주택 생활 지원 체제」라 한다.) 확보에 관한 기본적인 사항

6. 다음 조 제1항에서 규정하는 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획 및 제4조의 2 제1항에서 규정하는 시읍면(市町村) 고령자 주거 안정 확보 계획의 책정에 관한 기본적인 사항
7. 전 각호에서 열거하는 것 외에, 고령자의 주거 안정 확보에 관한 중요 사항
- ③ 기본 방침은 고령자를 위한 주택 및 양로원 및 고령자를 위한 보건 의료 서비스 및 복지 서비스의 수요 및 공급 현황 및 향후 전망을 감안하여 정하고, 주생활 기본법(평성 18년 법률 제61호) 제15조 제1항에서 규정하는 전국 계획과의 조화가 유지된 것이어야 한다.
- ④ 국토교통대신 및 후생노동대신은 기본 방침을 정하려고 하는 때에는, 총무대신과 협의하여야 한다.
- ⑤ 국토교통대신 및 후생노동대신은, 기본 방침을 정한 때에는 지체 없이 이를 공개하여야 한다.
- ⑥ 전 3항의 규정은 기본 방침의 변경에 대해서 준용한다.
- (평18법61·평21법38·평28법47·일부 개정)

- 제 4 조(도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획)** ① 도도부현은 기본 방침에 근거하여 해당 도도부현의 구역 내에 고령자의 주거 안정 확보에 관한 계획(이하, 「도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획」이라 함)을 정할 수 있다.
- ② 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획에 대해서는 다음에서 열거하는 사항을 정한다.
1. 해당 도도부현의 구역 내에 고령자에 대한 임대주택 및 양로원의 공급 목표
 2. 다음에서 열거하는 사항으로서 전호의 목표를 달성하기 위해서 필요한 것
 - 가. 고령자에 대한 임대주택 및 양로원의 공급촉진에 관한 사항
 - 나. 고령자가 입주하는 임대주택 관리의 적정성에 관한 사항
 - 다. 고령자에 적합한 주거 환경을 가진 주택 정비의 촉진에 관한 사항
 - 라. 고령자 복지법(소화 38년 법률 제313호) 제5조의 2 제3항에서 규정하는 고령자 데이 서비스(day service) 사업, 그 외의 고령자가 그 주택에서 일상생활을 영위

하기 위해서 필요한 보건 의료 서비스 또는 복지 서비스를 제공하는 것으로서 정령으로 정하는 사업(이하, 「고령자 주택 생활 지원 사업」이라 한다.)의 용도에 공급하는 시설 정비의 촉진에 관한 사항

마. 라에 열거된 것 외에, 고령자의 거택(居宅) 생활 지원 체제의 확보에 관한 사항
사. 계획 기간

③ 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획은 전항 각 호에서 열거한 사항 외에, 해당 도도부현의 구역 내에 고령자의 주거 안정 확보에 관한 필요한 사항을 정하도록 노력한다.

④ 도도부현은 해당 도도부현의 구역 내에서 지방주택공급공사(이하, 「공사」라고 한다.)로 인한 주택 개량(개량 이후의 주택이 노화 대응 구조 등(노화에 따른 생기는 고령자의 신체 기능의 저하 상황에 대응한 구조 및 설비를 말한다. 이하 같다.)으로 국토교통성령에서 정하는 기준에 적합한 것을 보유하는 것으로 하는 것을 주된 목적으로 하는 것에 한한다. 제73조에서 「주택의 노화 대응한 개량」이라 한다.)에 관한 사업의 실시가 필요하다고 인정되는 경우에는, 제2항 제2호에서 열거한 사항에 해당 사업의 실시에 관한 사항을 정할 수 있다.

⑤ 도도부현은 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획에 공사가 전항에서 규정하는 사업의 실시에 관한 사항을 정하고자 할 때에는 해당 사항에 대해서 미리 해당 공사의 동의를 얻어야 한다.

⑥ 도도부현은 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획을 정하고자 할 때에는, 미리 인터넷 이용하거나 기타의 국토교통성령·후생노동성령에서 정하는 방법으로, 주민들의 의견을 반영시키기 위해서 필요한 조치를 강구하도록 노력하여야 하며, 해당 도도부현의 구역 내의 시읍면(市町村)(특별구를 포함한다. 이하 같다.)과 협의하여야 한다. 이 경우 지역에서의 다양한 수요에 따른 공적 임대주택 등의 정비 등에 관한 특별 조치법(평성 17년 법률 제79호) 제5조 제1항의 규정에 따라 지역 주택 협의회를 조직하고 있는 도도부현에 있어서는, 해당 지역 주택협회의 의견을 물어야 한다.

⑦ 도도부현은 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획을 정한 때에는 지체 없이 이를 공개하여야 하고, 동시에 국토교통대신 및 후생노동대신 및 해당 도도부현의 구역 내의 시읍면에 그 사본을 송부하여야 한다.

⑧ 제4항에서 전 항의 규정은 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획 변경에 대해서 준용한다.

(평21법38·추가, 평23법32·구(旧)제3조의 2 이동·일부개정, 평28법47·일부 개정)

제 4 조의2(시읍면(市町村) 고령자 주거 안정 확보 계획) ① 제4조의 시읍면은 기본 방침(도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획이 정해진 경우, 이에 대해서는 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획)에 근거하여 해당 시읍면의 구역 내에서 고령자의 주거 안정 확보에 관한 계획(이하, 「시읍면 고령자 주거 안정 확보 계획」이라 한다.)을 정할 수 있다.

② 시읍면 고령자 주거 안정 확보 계획은 다음에서 열거하는 사항을 정한다.

1. 해당 시읍면의 구역 내에 고령자에 대한 임대주택 및 양로원의 공급 목표
2. 다음에 열거하는 사항으로서 전호의 목표를 달성하기 위해서 필요한 것
 - 가. 고령자에 대한 임대주택 및 양로원의 공급촉진에 관한 사항
 - 나. 고령자가 입주하는 임대주택 관리의 적정성에 관한 사항
 - 다. 고령자에 적합한 주거 환경을 가진 주택 정비의 촉진에 관한 사항
 - 라. 고령자 거택 생활 지원 사업의 용도에 제공하는 시설의 정비의 촉진에 관한 사항
 - 마. 라목에 열거하는 것 외에, 고령자 거택(居宅) 생활 지원 체제의 확보에 관한 사항
3. 계획 기간

③ 전조 제3항부터 제8항의 규정은 시읍면 고령자 주거 안정 확보 계획에 준용한다. 이 경우, 동조 제3항 중 「전항 각호」는 「다음 조 제2항 각호」로, 「해당 도도부현」은 「해당 시읍면(특별구를 포함한다. 이하 이 조에서는 동일)」로, 동조 제4항 중 「도도부현」은 「시읍면」으로, 「제2항 제2호」는 「다음 조 제2항 제2호」로, 동조 제5항부터

제7항의 규정 중 「도도부현은」은 「시읍면은」으로, 동조 제6항 중 「해당 도도부현의 구역 내의 시읍면(특별구를 포함한다. 이하 동일)」 및 동조 제7항 중 「해당 도도부현의 구역 내의 시읍면」은 「도도부현」으로, 동조 제6항 중 「도도부현에」는 「시읍면에」로 한다.

(평28법47·추가)

제 3 장 서비스부(付) 고령자용 주택 사업(평23법32·장명(章名)추가)

제 1 절 등 록(평23법32·절명추가)

제 5 조(서비스부(付) 고령자용 주택사업 등록) ① 고령자용 임대주택 또는 고령자 복지법 제29조 제1항에서 규정하는 유료 양로원(이하, 「유료 고령자 홈(home)」이라 한다.)으로서 주거용으로 제공하는 전용 부분을 가진 것에 고령자(국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 연령, 기타의 요건에 해당하는 자를 말한다. 이하, 이 장에서 같다.)를 입주시켜 상황파악 서비스(입주자의 심신의 상황을 파악하고 그 상황에 따른 일시적인 편의를 제공하는 서비스를 말한다. 이하 같다. 생활상담 서비스(입주자가 일상생활을 지장 없이 영위할 수 있도록 하기 위해 입주자로부터 상담에 응하여 필요한 조언을 하는 서비스를 말한다. 이하 같다.) 그 외의 고령자가 일상생활을 영위하기 위해서 필요한 복지 서비스를 제공하는 사업(이하, 「서비스부(付) 고령자용 주택 사업」이라 한다.)을 실시하는 자는 서비스부(付) 고령자용 주택 사업과 관련한 임대주택 또는 유료 양로원(이하, 「서비스가 있는 고령자를 위한 주택」이라 한다.)을 구성하는 건축물별로 도도부현 지사의 등록을 받을 수 있다.

② 전항의 등록은 5년 정도 그 갱신을 받지 않으면, 그 기간의 경과에 의해서 그 효력을 잃는다.

③ 전항의 갱신 신청이 있었을 경우에, 동항의 기간(이하, 이 조에서 「등록 유효기간」이라 한다.)의 만료일까지 그 신청에 대한 처분이 없는 경우에는, 종전의 등록은 등록의 유효기간 만료 후에도 그 처분이 이루어질 때까지는 그 효력을 가진다.

④ 전항의 경우, 등록의 갱신이 된 때에는 그 등록 유효 기간은 종전의 등록의 유효 기간 만료일 다음 날부터 기산한다.

(평23법32·추가)

제 6 조(등록 신청) ① 전조 제1항의 등록(동조 제2항의 등록의 갱신을 포함한다. 이하 같다.)을 받고자 하는 자는 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 바에 따라 다음에서 열거하는 사항을 기재한 신청서를 도도부현 지사에 제출하여야 한다.

1. 상호 명칭 또는 이름 및 주소
2. 사무소의 명칭 및 소재지
3. 법인일 경우에는 그 임원의 성명
4. 미성년자인 경우에는 그 법정 대리인의 이름과 주소(법정 대리인이 법인인 경우에는 그 상호 또는 명칭 및 주소와 그 임원 이름)
5. 서비스부(付) 고령자용 주택의 위치
6. 서비스부(付) 고령자용 주택의 호수
7. 서비스부(付) 고령자용 주택 규모
8. 서비스부(付) 고령자를 위한 주택의 구조 및 설비
9. 서비스부(付) 고령자용 주택 입주자(이하, 이 장에서 「입주자」라 한다.) 자격에 관한 사항
10. 입주자에게 제공하는 고령자 생활 지원 서비스(상황 파악 서비스, 생활 상담 서비스, 그 외의 고령자가 일상생활을 영위하기 위해서 필요한 복지 서비스로서 국토교통성령·후생노동성령에서 정하는 것을 말한다. 이하 같다.)의 내용
11. 서비스부(付) 고령자용 주택 사업을 하는 자가 세입자로부터 수령하는 금전에 관한 사항
12. 종신 또는 입주자와 체결하는 서비스부(付) 고령자용 주택 입주에 관련되는 계약(이하, 「입주 계약」이라 한다.)의 기간에 걸쳐서 수령해야 할 집세 등(월세 또는 고령자 생활 지원 서비스 제공의 대가를 말한다. 이하 같다.)의 전부 또는 일부를 선급금으로 일괄적으로 수령하는 경우에는 당해 선급금의 개산액(概算額, 어림잡은

금액) 및 해당 선불금에 대해 서비스부(付) 고령자를 위한 주택사업을 행하는 자가 반환채무를 지게 될 경우에 대비하여 강구하는 보전조치에 관한 사항

13. 주거용으로 제공하는 전의 서비스부(付) 고령자용 주택에 있어서는 입주 시기
14. 입주자에 대한 보건 의료 서비스 또는 복지 서비스의 제공에 대해서 고령자 주택 생활 지원 사업을 하는 자와 제휴 및 협력하는 경우에는 해당 연계 및 협력에 관한 사항
15. 기타 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 사항

② 전항의 신청서에는 입주 계약과 관련된 약관 기타 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 서류를 첨부하여야 한다.

(평21법38·일부개정, 평23법32·구(旧)제5조 이동·일부개정, 평23법61·일부 개정)

제 7 조(등록기준 등) ① 도도부현 지사는 제5조 제1항의 등록 신청이 다음에서 열거하는 기준에 적합하다고 인정될 때에는, 다음 조 제1항의 규정에 의한 등록을 거부하는 경우를 제외하고, 그 등록을 하여야 한다.

1. 서비스부(付) 고령자를 위한 주택의 각 주거부분(임대주택에 있어서는 주택에 대해서는 주거지를 말하며, 유료 양로원에 있어서는 입주자별 전용 부분을 말한다. 이하 같다.)의 바닥 면적이 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 규모 이상일 것.
2. 서비스가 고령자용 주택 구조 및 설비(노화 대응 구조 등인 것을 제외한다.)는 고령자의 입주에 지장을 미칠 우려가 없는 것으로서 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
3. 서비스부(付) 고령자용 주택의 노화 대응 구조 등이 제54조 제1호에서 규정하는 기준 또는 이에 준하는 것으로 국토교통성령·후생노동성령에서 정하는 기준에 적합한 것.
4. 입주자의 자격을 스스로 주거하기 위해 임대주택 또는 유료 양로원을 필요로 하는 고령자 또는 해당 고령자와 동거하는 그 배우자(혼인 신고를 하지 않았지만 사실상 부부와 같은 관계에 있는 것을 포함한다. 이하 같다.)로 한다.

5. 입주자에 대한 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 기준으로서 적합한 상황 파악 서비스 및 생활 상담 서비스를 제공하는 것.
6. 입주 계약이 다음에서 열거하는 기준에 적합한 계약일 것.
 - 가. 서면에 의한 계약일 것.
 - 나. 주거 부분이 명시된 계약일 것.
 - 다. 서비스부(付) 고령자용 주택 사업을 하는 자가 보증금과 월세 및 전조 제1항 제12호의 선불금(이하, 「집세 등의 선불금」이라 한다.)을 제외하고, 권리금 기타의 금액을 수령하지 않는 계약일 것.
 - 라. 집세 등의 선불금을 수령하는 경우에 있어서는, 해당 집세 등의 선불금의 산정의 기초 및 해당 집세 등의 선불금에 대해 서비스부(付) 고령자용 주택 사업을 실시하는 자가 반환 채무를 지게 되는 경우에 있어서의 해당 반환 채무의 금액 산정 방법이 명시된 계약일 것.
 - 마. 입주자의 입주 후, 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 일정한 기간이 경과하는 날까지의 사이에 계약이 해제되거나 입주자의 사망에 의해 종료되었을 경우에 있어서, 서비스부(付) 고령자용 주택사업을 실시하는 자가 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 방법에 의해 산정되는 금액을 제외하고, 집세 등의 선불금을 반환하게 되는 계약일 것.
 - 바. 서비스부(付) 고령자를 위한 주택사업을 행하는 자가 입주자의 병원에 입원, 그 외의 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 이유에 의해 주거 부분을 변경하거나 또는 그 계약을 해지할 수 없는 것.
 - 사. 서비스부(付) 고령자용 주택의 정비하고 서비스부(付) 고령자용 주택 사업을 하는 경우에는 해당 정비에 관한 공사 완료 전에 보증금 또는 집세 등의 선불금을 수령하지 않는 것.
 - 아. 집세 등의 선불금에 대해 서비스부(付) 고령자를 위한 주택사업을 행하는 자가 반환 채무를 지게 될 경우에 대비하여, 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 바에 따라 필요한 보전조치를 강구할 수 있을 것.

자. 그 외 기본 방침(서비스가 고령자용 주택이 시읍면(市町村) 고령자 주거 안정 확보 계획이 정해진 시읍면의 구역 내에 있을 경우에는, 기본 방침 및 시읍면 고령자 주거 안정 확보 계획, 서비스가 고령자용 주택이 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획이 규정된 도도부현의 구역(해당 시읍면의 구역을 제외) 내에 있는 경우에는 기본 방침 및 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획)에 비추어 적절한 것.

② 제5조 제1항의 등록은 서비스부(付) 고령자용 주택 등록부(이하, 「등록부」라 한다.)에 다음에서 열거하는 사항을 기재한다.

1. 전조 제1항 각 호에 열거한 사항
2. 등록 연월일 및 등록 번호

③ 도도부현 지사는 제1항의 등록을 한 때에는 지체 없이 그 사실을 해당 등록을 받은 자에게 통지하여야 한다.

④ 도도부현 지사는 제5조 제1항의 등록 신청이 제1항의 기준에 적합하지 않다고 인정되는 때에는 지체 없이 그 이유를 제시하고, 그 취지를 신청자에게 통지하여야 한다.

⑤ 도도부현 지사는 제5조 제1항의 등록을 한 때에는 지체 없이 그 사실을 해당 등록을 받은 서비스부(付) 고령자용 주택 사업(이하, 「등록 사업」이라 한다.)에 관련된 서비스부(付) 고령자용 주택(이하, 「등록 주택」이라 한다.)에 존재하는 시읍면의 장에게 통지하여야 한다.

(평21법38·전부개정, 평23법32·구(旧)제6조 이동·일부개정, 평28법47·일부 개정)

제 8 조(등록거부) 도도부현 지사는 제6조 제1항의 등록을 받으려는 자가 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우, 또는 제6조 제1항의 신청서 또는 그 첨부 서류 중에 중요한 사항에 대해서 허위 기재가 있거나 중요한 사실의 기재가 결여되어 있을 때에는 그 등록을 거부하여야 한다.

1. 성년 피후견인 또는 피보좌인(被保佐人)
2. 파산 절차의 개시 결정을 받아 복권을 받지 못한 자

3. 금고 이상의 형을 받고 또는 이 법의 규정에 의하여 형을 받고 그 집행을 끝나거나 집행을 받는 것이 없어진 날로부터 기산하여 1년이 경과하지 않는 자
 4. 제26조 제2항의 규정에 의한 등록을 취소하고, 그 취소일로부터 기산하여 1년이 경과되지 않는 자
 5. 폭력단원의 부당 행위 방지 등에 관한 법률(평성 3년 법률 제77호) 제2조 제6호에서 규정하는 폭력단원 또는 동호에서 규정하는 폭력단원이 아니게 된 날로부터 5년이 경과되지 않는 자(구(旧)호에서 「폭력단원 등」이라 한다.)
 6. 영업에 관한 미성년자와 동일한 행위 능력을 가지지 않는 미성년자가 그 법정 대리인(법정 대리인이 법인인 경우는 그 임원을 포함)이 전 각호 중 하나에 해당하는 것.
 7. 법인이며, 그 임원 또는 정령으로 정하는 사용인 중에 제1호부터 제5호의 하나에 해당하는 자가 있는 것.
 8. 개인이고, 그 정령으로 정하는 사용인 중에 제1호부터 제5호의 하나에 해당하는 자가 있는 것.
 9. 폭력단원 등이 그 사업 활동을 지배하는 자
- ② 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의한 등록 거부를 했을 때에는 지체 없이 그 사실을 해당 등록 신청을 한 자에게 통지하여야 한다.
(평16법147·평21법38·일부개정, 평23법32·구(旧)제7조 이동·일부개정, 평23법61·일부 개정)

- 제 9 조(등록사항 등의 변경)** ① 등록 사업을 하는 자(이하, 「등록 사업자」라 한다.)은 제6조 제1항 각 호에서 열거한 사항(이하, 「등록 사항」이라 한다.)에 변경이 있었을 때, 또는 동조 제2항에서 규정하는 첨부 서류의 기재 사항에 변경이 있을 때에는 그 날부터 30일 이내에 그 취지를 도도부현 지사에 신고하여야 한다.
- ② 전항의 규정에 의한 신고를 하는 경우에는 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 서류를 첨부하여야 한다.
- ③ 도도부현 지사는 제1항의 규정에 의한 신고(등록 사항 변경에 관련된 것에 한한다.)를 받았을 때에는 제26조 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 등록을 취소하는 경우

를 제외하고, 해당 변경이 있는 등록 사항을 등록부에 기재하고, 변경의 등록을 하여야 한다.

④ 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의한 변경 등록을 한 때에는 지체 없이 그 사실을 해당 등록과 관련한 등록 주택에 존재하는 시읍면의 장에게 통지하여야 한다.
(평23법32·추가)

제10조(등록부 열람) 도도부현 지사는, 등록부를 일반의 열람에 제공하여야 한다.
(평23법32·구(旧)제9조 이동·일부 개정)

제11조(지위 승계) ① 등록 사업자가 그 등록 사업을 양도한 때에는, 양수인은 등록 사업자의 지위를 승계한다.

② 등록 사업자에 대해서 상속, 합병 또는 분할(등록 사업을 승계하는 것에 한한다.)이 있을 때에는 상속인, 합병 후 존속하는 법인 또는 합병으로 설립된 법인 또는 분할에 따른 그 사업을 승계한 법인은 등록 사업자의 지위를 승계한다.

③ 전 2항의 규정에 따라 등록 사업자의 지위를 승계한 자는 그 승계의 날로부터 30일 이내에 그 취지를 도도부현 지사에 신고하여야 한다.

④ 제9조 제2항부터 제4항의 규정은 전항의 규정에 따른 신고에 대해서 준용한다. 이 경우, 동조 제3항 중 「제26조 제1항 또는 제2항」은 「제26조 제1항」으로 한다.
(평23법32·전부개정)

제12조(폐업 등의 신고) ① 등록 사업자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우, 그 날의 30일 전까지 그 사실을 도도부현 지사에 신고하여야 한다.

1. 등록 사업을 폐지하려고 할 때.
2. 등록 사업자인 법인이 합병 및 파산 절차 개시 결정 이외의 이유로 해산하려는 때.

② 등록 사업자가 파산 절차 개시 결정을 받았을 때에는 파산 관재인은 그날로부터 30일 이내에 그 취지를 도도부현 지사에 신고하여야 한다.

③ 등록 사업자가 다음 각호의 경우의 하나에 해당할 때에는, 제5조 제1항의 등록은 그 효력을 상실한다.

1. 등록 사업을 폐지한 경우
2. 파산 절차 개시의 결정을 받은 경우
3. 등록 사업자인 법인이 합병 및 파산 절차 개시 결정 이외의 이유로 해산한 경우
(평23법32·전부개정)

제13조(등록의 말소) ① 도도부현 지사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는, 등록 사업 등록을 말소하여야 한다.

1. 등록 사업자로부터 등록 말소의 신청이 있었을 때.
 2. 제5조 제2항 또는 전조 제3항의 규정에 의한 등록이 효력을 상실했을 때.
 3. 제26조 제1항 또는 제2항 또는 제17조 제1항의 규정에 따라 등록이 취소되었을 때.
- ② 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의한 등록을 말소한 때에는 지체 없이 그 사실을 해당 등록에 관련한 등록 주택의 존재하는 시읍면의 장에게 통지하여야 한다.
(평23법32·추가)

제14조(명칭 사용제한) 누구라도 등록 주택 이외의 임대주택 또는 유료 양로원에 대해서 등록 서비스부(付) 고령자용 주택 또는 이와 유사한 명칭을 사용해서는 안 된다.
(평23법32·추가)

제 2 절 업 무(평23법32·추가)

제15조(과대광고 금지) 등록 사업자는 그 등록 사업의 업무에 관하여 광고를 할 때에는, 입주자에게 제공하는 고령자 생활 지원 서비스의 내용, 기타 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 사항에 대해서 현저하게 사실에 엇갈리는 표시를 하거나, 실제보다 현저히 우량하거나 혹은 유리할 것으로 사람을 오인시키는 표시를 해서는 안 된다.
(평23법32·추가)

제16조(등록사항 공시) 등록 사업자는 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 바에 따라 등록 사항을 공시하여야 한다.
(평23법32·추가)

제17조(계약체결전의 서면의 교부 및 설명) 등록 사업자는 등록 주택에 입주하려는 자에 대해 입주 계약을 체결하기까지 등록 사항, 기타 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 사항에 대해 이러한 사항을 기재한 서면을 교부하고 설명하여야 한다.
(평23법32·추가)

제18조(고령자 생활지원 서비스 제공) 등록 사업자는 입주 계약에 따라 고령자 생활지원 서비스를 제공하여야 한다.
(평23법32·추가)

제19조(장부의 비치 등) 등록 사업자는 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 바에 따라 등록 주택의 관리에 관한 사항으로서 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 것을 기재한 장부를 제공하여 이것을 보존하여야 한다.
(평23법32·추가)

제20조(기타 준수사항) 이 법률에서 규정하는 것 외에, 등록 주택에 입주하는 고령자의 주거 안정을 확보하기 위한 등록 사업자 준수사항은 국토교통성령·후생노동성령으로 정한다.
(평23법32·추가)

제 3 절 등록 주택에 관한 특례(평23법32·추가)

제21조(공영주택 사용) 공영주택(공영주택법(소화 26년 법률 제193호) 제2조 제2호에서 규정하는 공영주택을 말한다. 이하 동일)의 사업 주체(동조 제16호에서 규정하는 사업 주체를 말한다. 이하 같다.)는 공영주택을 등록 사업자에게 등록 주택으로 사용하게 하는 것이 필요하다고 인정되는 경우에 국토교통대신의 승인을 얻은 때에는 공영주택의 적정하고 합리적인 관리에 현저히 지장이 없는 범위 내에서 해당 공영주택을 등록사업자에게 사용시킬 수 있다.

2 공영주택법 제45조 제3항 및 제4항의 규정은 전항의 규정에 의하여 승인 및 공영주택의 사용에 대해서 준용한다.

(평23법32 · 추가)

제22조(주택용자 보험법의 특례) 등록 주택 입주와 관련된 종신 또는 입주 계약의 기간에 걸쳐서 지불해야 할 집세의 전부 또는 일부를 선불금으로 일괄 지불하기 위한 자금의 대출에 대해서는, 이를 주택 대출 보험법(소화 30년 법률 제63호) 제4조의 보험 관계가 성립하는 대출로 간주하고, 동법 규정을 적용한다.

(평23법32 · 추가)

제23조(고령자 복지법의 특례) 제5조 제1항의 등록을 받는 유료 고령자 홈(home)의 설치자(해당 유료 양로원을 설치하려는 자를 포함한다.)에 대해서는 고령자 복지법 제29조 제1항부터 제3항의 규정은 적용하지 않는다.

(평23법32 · 추가)

제 4 절 감 독(평23법32 · 절명(節名)추가)

제24조(보고, 검사 등) ① 도도부현 지사는 이 장(章)의 규정 시행에 필요한 한도에서 등록 사업자 또는 등록 사업자로부터 등록 주택의 관리 혹은 고령자 생활 지원 서비스 제공을 위탁 받은 자(이하, 본 항에서는 「관리 등 수탁자」라 한다.)에게 그 업무에 관하여 필요한 보고를 받고, 또는 그 직원에게 등록 사업자나 관리 등 수탁자의 사무소 혹은 등록 주택에 출입, 그 업무의 상황 혹은 장부 서류, 기타 물건을 검사시키거나 관계자에게 질문할 수 있다.

② 전항의 규정에 의한 현장 검사에서 실제 주거용으로 사용하는 등록 주택의 주거 부분에 들어갈 때에는, 미리 해당 주거 부분에 관한 입주자의 승낙을 얻어야 한다.

③ 제1항의 규정에 의하여 현장 검사를 하는 직원은 그 신분을 나타내는 증명서를 휴대하고 관계자에게 제시하여야 한다.

④ 제1항의 규정에 따른 권한은 범죄 수사를 위해 인정된 것이라고 해석해서는 안 된다.

(평23법32 · 추가)

제25조(지시) ① 도도부현 지사는 등록된 등록 사항이 사실과 다른 때에는 그 등록 사업자에게 해당 사항의 정정 신청을 지시할 수 있다.

② 도도부현 지사는 등록 사업이 제7조 제1항 각호에서 열거하는 기준에 적합하지 않다고 인정하는 때에는 그 등록 사업자에게 그 등록 사업을 해당 기준에 적합하기 위해서 필요한 조치를 취하도록 지시할 수 있다.

③ 도도부현 지사는 등록 사업자가 제15조에서 제19조의 규정에 위반하거나 또는 제20조의 국토교통성령 · 후생노동성령으로 정하는 사항을 준수하지 않았다고 인정될 때에는 해당 등록 사업자에게 시정을 위한 필요한 조치를 취하도록 지시할 수 있다.

(평21법38 · 일부개정, 평23법32 · 구(旧)제13조 이동 · 일부개정)

제26조(등록취소) ① 도도부현 지사는 등록 사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 등록 사업의 등록을 취소하여야 한다.

1. 제8조 제1항 제1호, 제3호, 제5호 또는 제9호의 하나에 해당할 때.
2. 등록 사업자가 다음의 1에서 8까지 열거하는 경우에 해당하는 경우에는 각각 해당 1부터 8까지에 정하는 자가 제8조 제1항 제1호부터 제3호 또는 제5호의 하나에 해당할 때.
3. 영업에 관하여 성년자와 동일한 행위 능력을 갖지 않는 미성년자인 경우 법정대리인(법인인 경우에는 그 임원을 포함한다)
4. 법인인 경우 임원 또는 제8조 제1항 제7호의 정령으로 정하는 사용인
5. 개인인 경우 제8조 제1항 제8호의 정령으로 정하는 사용인
6. 부정한 수단으로 의한 제5조 제1항의 등록을 받았을 때

② 도도부현 지사는 등록 사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 등록 사업의 등록을 취소할 수 있다.

1. 제9조 제1항 또는 제11조 제3항의 규정에 위반했을 때.
2. 전조의 규정에 의한 지시를 위반했을 때.

③ 도도부현 지사는 전 2항의 규정에 의한 등록을 취소한 때에는 지체 없이 그 사실을 해당 등록 사업자인 자에게 통지하여야 한다.

(평21법38·일부개정, 평23법32·구(旧)제14조 이동·일부개정, 평23법61·일부 개정)

제27조(소재 불명자 등의 등록의 취소) ① 도도부현 지사는 등록 사업자의 사무소 소재지 또는 해당 등록 사업자의 소재(법인인 경우에는 그 임원의 소재) 확지(確知)할 수 없는 경우에는 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하고, 그 공고의 날로부터 30일을 경과하여도 해당 등록 사업자로부터 신청이 없을 때에는 그 등록 사업 등록을 취소할 수 있다.

② 전항의 규정에 의한 처분에 대해서는 행정 절차법(평성 5년 법률 제88호) 제3장의 규정은 적용하지 않는다.

(평23법32·추가)

제 5 절 등록 기관(평23법32·구(旧)제2절 이동)

제28조(지정등록기관 지정 등) ① 도도부현 지사는 그 지정하는 자(이하, 「지정 등록기관」이라 한다.)에 서비스부(付) 고령자용 주택 사업 등록 및 등록부의 열람의 실시에 관한 사무(앞의 규정에 의한 사무를 제외한다. 이하 「등록 사무」라 한다.)의 전부 또는 일부를 행하게 할 수 있다.

② 지정 등록기관 지정(이하, 이 절에서 「지정」이라 한다.)은 등록 사무를 하고자 하는 자의 신청에 의한다.

③ 도도부현 지사는, 지정한 때에는 지정 등록기관이 실시하는 등록 사무를 하지 않으며 이 경우의 등록 사무 인계 기타 필요한 사항은 국토교통성령·후생노동성령으로 정한다.

④ 지정 등록기관이 등록 사무를 실시하는 경우, 제5조에서 제13조까지의 규정 적용에 관해서는 이들 규정 중 「도도부현 지사」는 「지정 등록기관」으로 한다.

(평23법32·구(旧)제17조 이동·일부 개정)

제29조(결격조항) 다음 각호 중 어느 하나에 해당하는 자는 지정을 받지 못한다.

1. 미성년자, 성년피후견인 또는 피보좌인
2. 파산자로서 복권을 받지 않은 것
3. 금고 이상의 형을 받거나 또는 동법의 규정에 의하여 형을 받고 그 집행을 끝나거나 집행을 받는 것이 없어진 날로부터 기산하여 2년이 경과하지 않는 자
4. 제38조의 제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 지정이 취소되고, 그 취소일로부터 기산하여 2년이 경과하지 않는 사람
5. 법인이며, 그 임원 중에 전 각호 중 하나에 해당하는 자가 있는 것

(평23법32·구(旧)제18조 이동·일부 개정)

제30조(지정기준) 도도부현 지사는 해당 도도부현의 구역의에서 다른 지정 등록기관 지정을 받은 자가 없거나 혹은 지정 신청이 다음에 열거하는 기준에 적합하다고 인정될 때가 아니면 지정해서는 안 된다.

1. 직원, 등록사무의 실시방법, 그 외의 사항에 관한 등록사무의 실시에 관한 계획이 등록사무의 정확한 실시를 위해서 적절한 것.
2. 전호의 등록 업무의 실시에 관한 계획을 확실하게 실시한 경리적(經理的) 및 기술적인 기초를 가진 것.
3. 등록 사무 이외의 업무를 행할 경우, 그 업무를 실시하는 것에 의해서 등록 사무의 공정한 실시에 지장을 미칠 우려가 없는 것.
4. 전 3호에서 규정하는 것 외에 등록 사무를 공정하고 확실하게 할 수 있을 것.

(평23법32·구(旧)제19조 이동)

제31조(지정공시 등) ① 도도부현 지사는, 지정한 때에는 지정 등록기관의 명칭 및 주소 지정 등록기관이 실시하는 등록 사무의 범위, 등록 사무를 실시하는 사무소 소재지 및 등록 사무의 개시일을 공시하여야 한다.

② 지정 등록기관은 명칭 혹은 주소 또는 등록 사무를 실시하는 사무소 소재지를 변경하고자 하는 때에는 변경하려는 날의 2주일 전까지 그 사실을 도도부현 지사에 신고하여야 한다.

③ 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의한 신고가 있을 때에는 그 사실을 공시하여야 한다.

(평23법32·구(旧)제21조 이동)

제32조(비밀유지의무 등) ① 지정 등록기관(그 자가 법인인 경우에는 그 임원. 다음 항에서도 동일하다.) 및 그 직원 및 이들에 자였던 자는 등록사무에 관해 알게 된 비밀을 누설하거나 자신의 이익을 위해 사용해서는 안 된다.

② 지정 등록기관 및 그 직원으로 등록 사무에 종사하는 자는 형법(페이지 40년 법률 제45호)기타의 벌칙 적용에 관해서는 법령에 의한 공무에 종사하는 직원으로 본다.

(평23법32·구(旧)제20조 이동)

제33조(등록 사무규정) ① 지정 등록기관은 등록 사무에 관한 규정(이하, 「등록 사무규정」이라 한다.)을 정하고 도도부현 지사의 인가를 받아야 한다. 이를 변경하려고 할 때에도 마찬가지로 한다.

② 등록 사무규정에서 규정해야 하는 사항은, 국토교통성령·후생노동성령으로 정한다.

③ 도도부현 지사는 제1항의 인가를 한 등록 사무규정이 등록 업무의 공정하고 확실한 실시에 부적당했다고 인정하는 때에는 그 등록 사무규정을 변경하도록 명령할 수 있다.

(평23법32·구(旧)제22조 이동·일부 개정)

제34조(장부의 비치 등) ① 지정 등록기관은 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 바에 의한 등록 사무에 관한 사항으로 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 것을 기재한 장부를 제공하여 이를 보존하여야 한다.

② 전항에 정하는 것 외, 지정 등록기관은 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 바에 의한 등록 사무에 관한 서류로서 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 것을 보존하여야 한다.

(평23법32·구(旧)제23조 이동·일부 개정)

제35조(감독명령) ① 도도부현 지사는 등록 사무의 공정하고 확실한 실시를 확보할 필요가 있다고 인정될 때에는, 지정 등록기관에 등록 사무에 관한 감독상 필요한 명령을 할 수 있다.

(평23법32·구(旧)제24조 이동)

제36조(보고, 검사 등) ① 도도부현 지사는 등록 사무의 공정하고 확실한 실시를 확보할 필요가 있다고 인정될 때에는, 지정 등록기관에 대한 등록 사무에 관한 필요한 보고를 받고, 또는 그 직원에게 지정 등록기관의 사무소에 출입, 등록 사무의 상황 혹은 장부 서류 기타 물건을 검사시키거나 관계자에게 질문할 수 있다.

② 전항의 규정에 의한 현장 검사를 하는 직원은 그 신분을 나타내는 증명서를 휴대하고 관계자에게 제시하여야 한다.

③ 제1항의 규정에 의한 권한은 범죄 수사를 위해 인정된 것이라고 해석해서는 안 된다.

(평23법32·구(旧)제25조 이동)

제37조(등록사무 휴폐지) ① 등록 기관은 도도부현 지사의 허가를 받지 않으면, 등록 업무의 전부 혹은 일부를 중지하거나 폐지해서는 안 된다.

② 도도부현 지사는, 전항의 허가를 하는 경우에는 그 사실을 공시하여야 한다.

(평23법32·구(旧)제26조 이동)

제38조(지정 취소 등) ① 도도부현 지사는 지정 등록기관이 제29조 각호(제4호를 제외) 중 하나에 해당하기에 이르렀을 때에는 그 지정을 취소하여야 한다.

② 도도부현 지사는 지정 등록기관이 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소하거나 기간을 정하고 등록 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명령할 수 있다.

1. 제28조 제4항의 규정에 따라 대체하여 적용하는 제7조, 제8조, 제9조 제3항 및 제4항(제조 제4항에서는 이들 규정을 준용하는 경우를 포함한다.), 제10조 또는 제13조의 규정에 위반했을 때.
2. 제31조 제2항, 제34조 또는 전조 제1항의 규정에 위반했을 때.
3. 제33조 제1항의 인가를 받은 등록 사무규정에 의하지 않고 등록 사무를 실시했을 때.
4. 제33조 제3항 또는 제35조의 규정에 의한 명령을 위반했을 때.
5. 제31조의 각호에서 열거하는 기준에 적합하지 않다고 인정할 때.
6. 등록 사무에 관한 현저하고 적당한 행위를 했을 때, 또는 법인인 경우 그 임원이 등록 사무에 관한 현저하고 적당한 행위를 했을 때.
7. 부정한 수단에 의해 지정을 받았을 때.

③ 도도부현 지사는 전 2항의 규정에 의하여 지정을 취소하거나 또는 전항의 규정에 의한 등록 업무의 전부 혹은 일부의 정지를 명한 경우, 그 사실을 공시하여야 한다.
(평23법32·구(旧)제27조 이동·일부 개정)

제39조(도도부현 지사에 의한 등록사무의 실시) ① 도도부현 지사는 지정 등록기관이 제37조 제1항의 규정에 의한 등록 업무의 전부 혹은 일부를 중지했을 때에, 전조 제2항의 규정에 의하여 지정 등록기관에 대한 등록 업무의 전부 혹은 일부의 정지를 명령한 때에 또는 지정 등록기관이 천재지변 기타의 사유로 등록 업무의 전부 혹은 일부를 실시하는 것이 어렵다고 하는 경우에 있어서, 필요하다고 인정될 때에는 28조 제3항의 규정에도 불구하고, 등록 업무의 전부 또는 일부를 행하는 것으로 한다.

② 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의한 등록 사무를 하거나, 또는 동항의 규정에 따른 등록 사무를 실시하지 않을 때에는 그 사실을 공시하여야 한다.

③ 도도부현 지사가 제1항의 규정에 의한 등록 사무를 하고, 제37조 제1항의 규정에 의한 등록 사무의 폐지를 허가하거나 전조 제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 지정을 취소하거나 제1항의 규정에 따라 등록 사무를 하지 않기로 하는 경우에 있어서의 등록 사무 인계, 기타 필요한 사항은 국토교통성령·후생노동성령으로 정한다.

(평23법32·구(旧)제28조 이동·일부 개정)

제40조(등록수수료) ① 도도부현은 지방 자치법(소화 22년 법률 제67호) 제227조의 규정에 의거하여, 등록과 관련된 수수료를 징수하는 경우에 있어서는 제28조의 규정에 의하여 지정 등록기관이 실시하는 등록을 받으려는 자에게 조례로 정하는 바에 따라 해당 수수료를 해당 지정 등록기관이 수수하도록 할 수 있다.

② 전항의 규정에 의하여 지정 등록기관에 봉안된 수수료는 해당 지정 등록기관의 수입으로 한다.

(평23법32·구(旧)제29조 이동·일부 개정)

제 6 절 잡 칙(평23법32·절명(節名)추가)

제41조(독립행정법인 주택금융지원기구 등의 자금 대출에 대한 배려) 독립행정법인 주택금융지원기구 및 오키나와(沖縄) 진흥 개발 금융 공고(公庫)¹⁾는 법령 및 그 사업 계획의 범위 내에서 등록 주택의 정비가 원활히 행해지도록 필요한 자금의 대출에 대해서 배려한다.

(평23법32·추가)

제42조(자금 확보 등) 국가 및 지방공공단체는 등록 주택의 정비를 위해서 필요한 자금의 확보 또는 그 용통의 알선에 노력한다.

(평23법32·추가)

1) 주택·사업 자금을 대부하는 정부 기관

제43조(임대주택 등 원활한 입주를 위한 지원) 도도부현 지사는 등록 사업자가 파산절차 개시결정을 받았을 때, 기타 입주자(입주자였던 자를 포함.)의 주거 안정을 도모할 필요가 있다고 인정될 때에는, 해당 입주자에 대한 다른 적당한 임대주택 또는 유료 양로원에 원활히 입주하기 위해서 필요한 조언 및 기타 원조를 행하도록 노력한다.
(평23법32·추가)

제 4 장 지방공공단체 등에 의한 고령자용 우량 임대주택 공급 촉진 등

제44조(지방공공단체에 의한 고령자 전용의 우량 임대주택의 공급) 지방공공단체는 그 구역 내에서 양호한 주거 환경을 갖춘 고령자용 임대주택(제46조에서 「고령자용 우량 임대주택」이라 한다.)이 부족한 경우에서는 기본 방침에 따라 그 정비 및 관리에 노력하여야 한다.

(평23법32·구(旧)제48조 이동·일부 개정)

제45조(지방공공단체에 대한 비용의 보조) ① 국가는 지방공공단체가 다음에 열거하는 기준에 적합한 임대주택의 정비 및 관리를 함에 있어서는, 예산 범위 내에서 정령으로 정하는 바에 의해 해당 임대주택의 정비에 드는 비용의 일부를 보조할 수 있다.

1. 임대주택의 규모 및 설비(노화 대응 구조 등인 것을 제외한다.)이 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
2. 임대주택의 노화 대응 구조 등이 제54조 제1호에서 규정하는 기준 또는 이에 준하는 것으로 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
3. 임대주택 입주자의 자격을 스스로 주거하는 때문에 집을 필요로 하는 고령자(국토교통성령으로 정하는 연령 기타의 요건에 해당하는 자에 한한다. 이하, 이 호에서 동일함 또는 해당 고령자와 동거하는 그 배우자로 할 것.
4. 임대주택 입주자의 월세 금액이 근처 동종의 주택의 월세 금액으로 균형을 놓치지 않도록 할 것.

5. 임대주택 입주자 모집 및 선정 방법 및 임대 조건이 국토교통성령으로 정하는 기준에 따라 적정하게 정해지는 것.
6. 전 3호에서 열거하는 것 외, 임대주택 관리의 방법이 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
7. 그 외 기본 방침에 비추어 적절한 것.

② 국가는 지방공공단체가 입주자의 주거 안정을 도모하기 위해전항의 임대주택의 집세를 감액하는 경우에 대해서는 예산 범위 내에서 정령으로 정하는 바로 그 감액에 드는 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(평21법38 · 일부개정, 평23법32 · 구(旧)제49조 이동 · 일부 개정)

제46조(기구 또는 공사에 대한 공급의 요청) 지방공공단체는 스스로 고령자층을 위한 우량 임대주택의 정비 및 관리를 실시하는 것이 곤란하거나, 스스로 고령자층을 위한 우량 임대주택의 정비 및 관리를 실시하는 것만으로는 그 부족을 보충할 수 없다고 인정될 때에는, 독립행정법인 도시재생기구(이하, 「기구」라 한다.) 또는 공사에 대한 국토교통성령으로 정하는 바에 따라 고령자 전용의 우량 임대주택의 정비 및 관리하도록 요청할 수 있다.

(평15법100 · 평21법38 · 일부개정, 평23법32 · 구(旧)제50조 이동 · 일부 개정)

제47조(요청에 기초하여 공급하는 기구에 대한 비용의 부담 및 보조) ① 기구는, 전조의 규정에 의한 요청에 기초하여 제45조 제1항 각호에서 열거하는 기준에 적합한 임대주택의 정비 및 관리를 실시할 때에는, 해당 요청을 한 지방공공단체에 그 이익을 받는 한도 내에서 정령으로 정하는 바에 따라 해당 임대주택의 정비에 드는 비용의 일부 또는 입주자의 주거 안정을 위하여 해당 임대주택의 집세를 감액하는 경우, 가격 인하에 드는 비용의 일부를 부담하는 것을 요구할 수 있다.

② 전항의 경우, 지방공공단체가 부담하는 비용의 금액 및 부담 방법은 기구와 지방공공단체와 협의하여 정한다.

③ 전항의 규정에 의한 협의가 성립하지 않을 때에는, 당사자의 신청에 기초하여 국토교통대신이 재정(裁定)한다. 이 경우, 국토교통대신은 당사자의 의견을 듣는 동시에 총무대신과 협의하여야 한다.

④ 국가는 기구가 전조의 규정에 의한 요청에 기초하여 제45조 제1항 각호에서서 열거하는 기준에 적합한 임대주택의 정비 및 관리를 함에 있어서, 예산 범위 내에서 정령으로 정하는 바에 따라 해당 임대주택의 정비에 드는 비용의 일부 또는 입주자의 주거 안정을 위하여 해당 임대주택의 집세를 감액하는 경우, 가격 인하에 드는 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(평15법100·일부개정, 평23법32·구(旧)제51조 이동·일부 개정)

제48조(요청에 따라 공급하는 공사에 대한 비용 보조) ① 지방공공단체는 공사가 제46조의 규정에 의한 요청에 기초하여 제45조 제1항 각호에서서 열거하는 기준에 적합한 임대주택의 정비 및 관리를 함에 있어서, 해당 임대주택의 정비에 드는 비용의 일부 또는 입주자의 주거 안정을 위하여 해당 임대주택의 집세를 감액하는 경우, 가격 인하에 드는 비용의 일부를 보조할 수 있다.

② 국가는 지방공공단체가 전항의 규정에 의한 보조금을 교부하는 경우에는 예산 범위 내에서 정령으로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(평23법32·구(旧)제52조 이동·일부 개정)

제49조(기구에 대한 비용 보조) ① 국가는 제47조 제4항의 규정에 의한 경우 외에, 기구가 다음에 열거하는 기준에 적합한 임대주택의 정비 및 관리를 함에 있어서, 예산 범위 내에서 정령으로 정하는 바에 따라 해당 임대주택의 정비에 드는 비용의 일부를 보조할 수 있다.

1. 임대주택의 호수(戶數)가 국토교통성령으로 정하는 호수 이상인 것.
2. 임대주택의 규모 및 구조 및 설비(노화 대응 구조 등인 것을 제외한다.)가 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.

3. 임대주택의 노화 대응 구조 등이 제54조 제1호에서 규정하는 기준 또는 이에 준하는 것으로 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
4. 임대주택 입주자의 자격을 스스로 주거하기 위해 집을 필요로 하는 고령자(국토교통성령으로 정하는 연령 기타의 요건에 해당하는 자에 한한다. 이하, 이 호에서 동일하다.) 또는 해당 고령자와 동거하는 그 배우자 일 것.
5. 전호에 열거하는 것 및 독립행정법인 도시 재생 관련법(평성 15년 법률 제100호) 제25조에서 정하는 것 외, 임대주택 관리의 방법이 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
6. 기타 기본 방침을 지키기에 적절할 것.

② 국가는 제47조 제4항의 규정에 의한 경우 이외에, 기구가 입주자의 주거 안정을 도모하기 위해 전항의 임대주택의 집세를 감액하는 경우에 대해서는, 예산 범위 내에서 정령으로 정하는 바로 그 감액에 드는 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(평15법100·평21법38·일부개정, 평23법32·구(旧)제53조 이동·일부 개정)

제50조(보조 등에 관계된 고령자용 임대주택에 대한 주지조치) 지방공공단체, 기구 또는 공사는 제45조, 제47조 제4항, 제48조 제1항 또는 전조 또는 제47조 제1항의 규정에 따른 비용 보조 또는 부담을 받고 정비하거나 집세를 감액하는 임대주택에 대해서, 국토교통성령으로 정하는 바에 의한 입주자 모집에 앞서 제5조 제1항의 등록 신청 기타의 방법으로 해당 임대주택이 노화 대응 구조 등을 가진 사실 및 해당 노화 대응 구조 등의 내용, 그 외 필요한 사항을 주지시키는 조치를 강구하여야 한다.

(평15법100·평16법10·일부개정, 평23법32·구(旧)제54조 이동·일부 개정)

제51조(공영주택 사용) ① 공영주택 사업 주체는 고령자용 임대주택의 부족, 기타 특별 사유에 의한 공영 주택을 임대주택법 제23조에서 규정하는 조건을 구비하지 않는 고령자에게 사용하는 것이 필요하다고 인정하는 경우에, 국토교통대신의 승인을 얻었을 때에는 공영 주택의 적정하고 합리적인 관리에 현저한 지장이 없는 범위 내에서 해당 공영 주택을 해당 고령자에게 사용할 수 있다. 이 경우, 사업주체는 해당 공영주택을 다음에 열거하는 기준에 따라 관리하여야 한다.

1. 입주자의 자격을, 스스로 주거하기 위해 주택을 필요로 하는 고령자(국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건에 해당하는 사람에 한한다.)로 하는 것이다.
 2. 입주자의 월세 액수가 근방 동종의 주택 집세액과 균형을 잃지 않도록 하는 것이다.
 3. 전 2호에 열거한 것 및 공영 주택 법 제16조 제5항 및 제6항, 제18조에서 제22조까지, 제25조 제2항, 제27조 및 제32조에서 정하는 것 외에, 입주자 선정 방법, 기타 해당 공영 주택의 관리 방법이 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것이다.
- ② 공영주택법 제45조 제3항 및 제4항의 규정은 전항의 규정에 의하여 승인 및 공영주택의 사용에 대해서 준용한다.
- ③ 전 2항의 규정에 의한 공영주택을 사용하도록 하는 경우의 공영주택법 제16조 제5항 및 제6항, 제18조 제5항 및 제6항, 제34조 및 제50조의 규정 적용에 관해서는 동법 제16조 제5항 중 「전항」은 「전공 및 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률(평성 13년 법률 제26호. 이하, 「고령자 주거법」이라 한다.) 제51조 제1항」으로, 동조 제6항 중 「전 각항」은 「전 각항(전항에서는 고령자 주거법 제51조 제3항의 규정에 의하여 대체되고 적용되는 경우를 포함한다.)」로, 동법 제34조 중 「제16조 제5항(제28조 제3항 또는 제5항 또는 제29조제9항에서 준용하는 경우를 포함한다.)」는 「제16조 제5항(제28조 제3항 또는 제5항 또는 제29조 제9항에서 준용하는 경우 또는 고령자 주거법 제51조 제3항의 규정에 의하여 대체되고 적용되는 경우를 포함한다.)」로, 동법 제50조 중 「이 법 또는 이」는 「이 법률 혹은 고령자 주거 법 또는 이들의」로 한다.
- (평17법71 · 일부개정, 평23법32 · 구(旧)제55조 이동 · 일부 개정, 평29법25 · 일부개정)

제 5 장 종신 건물 임대차

제52조(사업의 인가 및 차지차가(借地借家)법의 특례) 스스로 주거하기 위해 집을 필요로 하는 고령자(60세 이상의 자이며, 임차인이 되는 것 이외에, 동거하는 자가 없는 것 또는 동거하는 자가 배우자 혹은 60세 이상의 친족(배우자를 제외한다. 이하, 이 장에서 같다.)인 것에 한한다. 이하, 이 장에서 같다.) 또는 해당 고령자와 동거하

는 그 배우자를 임차인으로 하고, 해당 임차인의 종신에 걸쳐 주택을 임대하는 사업을 실시하려는 자(이하, 「종신 임대 사업자」라 한다.)는 해당 사업에 대해 도도부현지사(기구 또는 도도부현이 종신 임대 사업자인 경우에 있어서는 국토교통대신. 이하, 이 장에서는 동일하다.)의 인가를 받은 경우에는, 공정 증서에 의한 등 서면에 의해서 계약을 할 때에 한 차지차가법(借地借家法)(평성 3년 법률 제90호) 제30조의 규정에도 불구하고, 해당 사업에 관련된 건물의 임대차(단독의 임대주택 임차인이 두 사람 이상 있을 때에는 각각의 임차인에 관련된 건물의 임대차)에 대해서 임차인이 사망했을 때 종료하는 취지를 정할 수 있다.

(평15법100·일부개정, 평23법32·구(旧)제56조 이동·일부 개정)

제53조(사업인가 신청서) ① 종신 임대 사업자는, 전조의 인가를 받으려고 할 때에는, 국토교통성령으로 정하는 바에 따라 다음에서 열거한 사항을 기재한 사업 인가 신청서를 작성하고, 이를 도도부현 지사에 제출하여야 한다.

1. 종신 임대사업자의 성명 또는 명칭 및 주소
2. 임대주택의 위치
3. 임대주택의 호수
4. 임대주택의 규모 및 구조 및 설비
5. 임대주택 임차인의 자격에 관한 사항
6. 임대주택 임대 조건에 관한 사항
7. 전 2호에 열거하는 것 외, 임대주택 관리의 방법
8. 기타 국토 교통성령으로 정하는 사항

② 종신 임대 사업자는 전조의 인가 신청을 해당 임대주택에 관한 제5조 제1항의 등록 신청과 아울러 실시하는 경우에는 전항의 규정에 불구하고, 동항 제2호에서 제4호까지 열거한 사항의 기재를 생략할 수 있다.

(평21법38·일부개정, 평23법32·구(旧)제57조 이동·일부 개정)

제54조(인가의 기준) ① 도도부현 지사는 제52조의 인가 신청이 있을 경우, 해당 신청 관련 사업이 다음에서 열거하는 기준에 적합하다고 인정될 때에는 동조의 인가를 할 수 있다.

1. 임대주택이 다음에 열거하는 기준에 적합할 것.
 - 가. 임대주택의 규모 및 설비(노화 대응 구조 등인 것을 제외한다.)가 국토교통성령에서 정하는 기준에 적합한 것.
 - 나. 임대주택의 노화 대응 구조 등이, 단차(段差)가 없는 마루, 욕실 등의 난간, 간호용 휠체어로 이동할 수 있는 폭의 복도, 기타 고령에 의해 발생하는 고령자의 신체 기능의 저하를 보충하여 고령자가 일상생활을 지장 없이 영위하기 위해서 필요한 구조 및 설비의 기준으로 국토교통성령에서 정하는 기준에 적합한 것.
2. 임대주택에서 공정 증서에 의한 등 서면에 의해서 계약을 하는 건물 임대차(단독의 임대주택 임차인이 2인 이상 있을 때에는, 각각의 임차인에 관련된 건물의 임대차)으로 임차인의 사망에 이르기까지 존속하고, 임차인이 사망했을 때 끝나는 것(이하, 「중신 건물 임대차」이라 한다.)으로 한다. 다만, 임차인을 임시로 입주시키기 위해서, 중신 건물 임대차에 앞서 정기 건물 임대차(차지차가법 제38조 제1항의 규정에 의한 건물 임대차를 말하며, 1년 이내의 기간을 정한 것에 한한다. 다음 호에서 같다.)를 하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 임대주택 임차인이라고 하는 자(단독의 임대주택 임차인이라고 하는 자가 2인 이상 있을 때에는 해당 임차인이라고 하는 자의 모든 것)로부터 시범적으로 입주하는 취지의 신청이 있는 경우에는, 중신 건물 임대차에 앞서 그 사람을 임시로 입주시키려는 정기 건물 임대차를 하는 것.
4. 임대주택 임대 조건이 권리금, 기타의 전세권의 설정의 대가를 수령하지 않는 것, 기타 국토교통성령으로 정하는 기준에 따른 적정하게 정해지는 것.
5. 임대주택의 정비를 하고 사업을 하는 경우에는, 해당 정비에 관한 공사 완료 전에 보증금을 수령하지 않고, 평생에 걸쳐서 수령해야 할 집세의 전부 또는 일부를 선불금으로 일괄해서 수령하지 않아야 한다.

6. 전호의 선불금을 수령하는 경우에는, 해당 선급금 산정 기초가 서면으로 명시되어야 할 것이며, 또한 해당 선급금에 대해서 종신 임대 사업자가 반환 채무를 지게 되는 경우에 대비하여, 국토교통성령으로 정하는 바에 의하여 필요한 보전 조치가 뒤따라야 한다.
7. 제2호에서 전호까지에 열거하는 것 외에, 임대주택 관리의 방법이 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것이어야 한다.
8. 그 외 기본방침(해당 사업이 시읍면 고령자 주거 안정 확보 계획이 정해져 있는 시읍면 내의 것인 경우에는, 기본방침 및 시읍면 고령자 주거 안정 확보 계획, 해당 사업이 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획이 정해져 있는 도도부현의 구역(해당 시읍면의 구역을 제외) 내의 것인 경우에는, 기본방침 및 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획 제65조에서 동일)에 비추어 적절한 것이어야 한다.
(평21법38·일부개정, 평23법32·구(旧)제58조 이동·일부개정, 평28법47·일부개정)

제55조(사업 인가 통지) 도도부현 지사는, 제52조의 인가를 했을 때에는 신속하게 그 사실을 해당 인가를 받은 종신 임대 사업자에게 통지하여야 한다.
(평21법38·일부개정, 평23법32·구(旧)제59조 이동·일부개정)

제56조(사업변경) ① 제52조의 인가를 받은 종신 임대 사업자는 해당 인가를 받은 사업 변경(국토교통성령으로 정하는 경미한 변경을 제외)을 하고자 할 때에는, 미리, 도도부현 지사의 인가를 받아야 한다.

② 전 2조의 규정은 전항의 변경의 인가에 대해서 준용한다.

(평21법38·일부개정, 평23법32·구(旧)제60조 이동·일부개정)

제57조(기간부(期間付) 사망시 종료 건물 임대차) 제52조의 인가(전조 제1항의 변경의 인가를 포함한다. 이하, 「사업의 인가」라 한다.)를 받은 종신 임대 사업자(이하, 「인가 사업자」라고 한다.)는 해당 사업의 인가에 관련된 임대주택(이하, 「인가 주택」라고 한다.)로서 제54조 제2호 및 제3호의 규정에도 불구하고, 임차인이라 하는 자(단독의 인가 주택 임차인이라 하는 자가 2인 이상 있을 때에는 해당 임차인이라 하는

자의 모든 것)에서 특히 요구가 있는 경우에는, 공정 증서에 의한 등 서면에 의해서 계약을 하는 건물 임대차(단독의 인가 주택 임차인이 2인 이상 있을 때에는, 각각의 임차인에 관련된 건물의 임대차)으로 차지차가법 제38조 제1항의 규정에 의한 계약의 갱신이 없다고 하는 기간 규정이 있고, 임차인이 사망했을 때 종료되는 것(이하, 「기간부 사망시 종료 건물 임대차」라 한다.)으로 할 수 있다.

(평21법38·일부개정, 평23법32·구(旧)제61조 이동·일부개정)

제58조(인가 사업자에 의한 종신건물 임대차의 해약 신청) ① 종신 건물 임대차에서는 인가 사업자는 다음 각호 중 하나에 해당하는 경우에 한하여, 도도부현 지사의 승인을 받아 해당 임대차의 해지 신청을 할 수 있다.

1. 인가 주택의 노후, 손상, 일부 멸실 기타의 이유로 월세의 가격 그 다른 사정에 비추어 해당 인가 주택을 제54조 제1호의 기준 등을 감안하여 적절한 규모 구조 및 설비를 가지는 임대주택으로 유지하거나 해당 임대주택에 회복하기에 과한 비용을 요하기에 이른 때.
2. 임차인(단독의 인가 주택 임차인이 2인 이상 있을 때에는, 해당 임차인 모두)이 인가 주택에 장기 주거하지 않고, 당분간 주거할 전망이 없는 것으로서 해당 인가 주택을 적정하게 관리하는 것이 곤란하게 되었을 때.

② 차지차가법 제28조의 규정은 전항의 해지 신청에 대해서는 적용하지 않는다.

(평23법32·구(旧)제62조 이동·일부개정)

제59조(임차인에 의한 종신건물 임대차 해지신청 등) 종신 건물 임대차에서 임차인은 다음 각호 중 하나에 해당하는 경우에는, 해당 임대차의 해지 신청을 할 수 있다. 이 경우 해당 임대차는 제1호부터 제3호까지에서 열거하는 경우에는 해약의 신청일로부터 1개월이 경과함, 제4호의 경우에는 해당 해약 기일이 도래함으로써 종료된다.

1. 요양, 양로원 입소, 기타 부득이한 사정으로 인해 임차인이 인가주택에 거주하기가 곤란해졌을 때.
2. 친족과 함께 살기 위해 임차인이 인가주택에 거주할 필요가 없어진 때.

3. 인가 사업자가 제68조의 규정에 의한 명령을 위반했을 때.
4. 해당 해약 기일이 해당 신청일로부터 6월 이상 경과하는 날로 설정되어 있을 때.
(평23법32·구(旧)제63조 이동·일부개정)

제60조(강행규정) 전 2조의 규정에 반하는 특약에서 임차인에게 불리한 것은 무효로 한다.

(평23법32·구(旧)제64조 이동)

제61조(임차인 사망 후 동거자의 일시거주) ① 종신 건물 임대차의 임차인의 사망(단독의 인가 주택 임차인이 2인 이상 있을 때에는, 해당 임차인의 모든 사망. 이하, 이 조와 다음 조에서 같다.)이 있었을 경우 또는 기간부 사망시 종료 건물 임대차에서 정해진 기간이 만료되기 전에 해당 기간부 사망시 종료 건물 임대차의 임차인이 사망했을 경우에 있어서는, 당해 임차인이 사망했을 때부터 동거자(해당 임차인과 동거하고 있던 자(해당 건물의 임대차 임차인인 자를 제외한다.)를 말한다. 이하, 이 조에서는 동일)이 그것을 안 날로부터 1월이 경과하는 날까지(다음 조 제1항에서 규정하는 동거 배우자 등으로서 동항 또는 동조 제2항에 규정하는 기간 내에 동조 제1항 본문 또는 제2항에 규정하는 제안을 한 것에 있어서는, 해당 임차인의 사망이 있는 후부터 동조 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 계약을 할 때까지 사이)에 한하여, 해당 동거자는 계속 인가 주택에 거주할 수 있다. 단, 해당 기간 내에 해당 동거자가 사망하거나 인가 사업자에게 반대의 의사를 표시하거나 종전의 기간부 사망시 종료 건물 임대차에서 정해진 기간이 만료되었을 때에는 그러하지 아니하다.

② 전항의 규정에 의하여 계속 인가 주택에 거주하는 동거자는 인가 사업자에 대한 종전의 건물 임대차와 동일한 집세를 부담하여야 한다.

(평23법32·구(旧)제65조 이동·일부개정)

제62조(동거 배우자 등의 계속주거 보호) ① 종신 건물 임대차의 임차인의 사망이 있었을 경우에는, 해당 인가 주택에 해당 임차인(단독의 인가 주택 임차인이 2인 이상

있을 때에는, 해당 임차인 중 한명)과 동거했던 그 배우자 또는 60세 이상의 친족(해당 건물의 임대차의 임차인을 제외한다. 이하, 본조에서 「동거배우자 등」이라 한다.) 이 당해 임차인의 사망이 있었던 것을 안 날로부터 1월을 경과하는 날까지 인가사업자에 대해 인가주택에 계속 거주한다는 취지를 제기했을 때에는, 인가사업자는 해당 동거배우자 등과 종신건물 임대차 계약을 하여야 한다. 단, 해당 신청에 아울러 제57조의 규정에 의한 요구가 있었을 때에는, 해당 동거 배우자 등과 기간부 사망 때 종료 건물 임대차 계약을 하여야 한다.

② 기간부 사망 때 종료 건물 임대차에서 정해진 기간이 만료되기 전 해당 기간부 사망시 종료 건물 임대차의 임차인의 사망이 있었을 경우에 있어서, 동거 배우자 등이 해당 임차인의 사망이 있었음을 안 날로부터 1월이 경과하는 날까지 인가 사업자에 대한 인가 주택에 계속 거주하는 취지의 신청을 행했을 때에는, 인가 사업자는 해당 동거 배우자 등과 해당 기간이 만료될 때까지 존속하는 기간부 사망 때 종료 건물 임대차 계약을 하여야 한다.

③ 전 2항에서 정하는 것 외에, 전 2항의 규정에 의한 계약하는 건물의 임대차의 조건에 대해서는 종전의 건물 임대차와 동일한 것(선불 집세의 금액에 대해서는 그 산정 기초가 종전의 선불 집세와 동일한 것)으로 한다.

(평23법32·구(旧)제66조 이동·일부개정)

제63조(차임개정 특약이 있는 경우의 차지차가(借地借家)법의 특례) 차지차가법 제32조의 규정은 종신 건물 임대차에서 임차의 개정에 관한 특약이 있는 경우에는 적용하지 않는다.

(평23법32·구(旧)제67조 이동)

제64조(양도 또는 전대의 금지) 인가 주택 임차인은 그 차가(借家)권을 양도 또는 전대해서는 안 된다.

(평23법32·구(旧)제68조 이동)

제65조(도움말 및 지도) 도도부현 지사는 인가 사업자에 대한 기본 방침을 감안하여 인가 주택의 관리에 관한 필요한 조언 및 지도를 행하도록 노력한다.

(평23법32·구(旧)제69조 이동)

제66조(보고의 징수) 도도부현 지사는 인가 사업자에 대한 인가 주택 관리 상황에 대해서 보고를 요구할 수 있다.

(평23법32·구(旧)제70조 이동)

제67조(지위 승계) ① 인가 사업자의 일반 승계인은 해당 인가 사업자가 가지고 있던 사업의 인가에 근거한 지위를 승계한다.

② 전항의 규정에 의한 사업의 인가에 근거한 지위를 승계한 자는 지체 없이 도도부현 지사에게 그 사실을 신고하여야 한다.

③ 인가 사업자로부터 인가 주택 부지 소유권 기타 해당 인가 주택의 정비 및 관리에 필요한 권원을 취득한 자는 도도부현 지사의 승인을 받아 해당 인가 사업자가 가지고 있던 사업의 인가에 근거한 지위를 승계할 수 있다.

(평23법32·구(旧)제71조 이동)

제68조(개선명령) 도도부현 지사는 인가 사업자가 제54조 각호에서 열거하는 기준에 적합하고, 인가 주택의 관리를 하지 않고 있다고 인정될 때에는, 해당 인가 사업자에 대한 상당한 기한을 정하고 그 개선에 필요한 조치를 취하도록 명령할 수 있다.

(평23법32·구(旧)제72조 이동·일부개정)

제69조(사업 인가 취소) ① 도도부현 지사는 인가 사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 사업 승인을 취소할 수 있다.

1. 제67조 제2항의 규정에 위반했을 때.
2. 전조의 규정에 의한 명령을 위반했을 때.
3. 부정한 수단에 의해 사업의 인가를 받았을 때.

② 제55조의 규정은 전항의 규정에 의한 사업의 인허가 취소에 대해서 준용한다.
(평21법38 · 일부개정, 평23법32 · 구(旧)제73조 이동 · 일부개정)

제70조(사업의 폐지) ① 인가 사업자는 해당 사업의 인가를 받은 사업을 폐지하려고 할 때에는, 도도부현 지사에게 그 사실을 신고하여야 한다.

② 사업의 인가는, 전항의 규정에 의한 신고가 있는 날부터 장래에 향해서 그 효력을 상실한다.

(평21법38 · 일부개정, 평23법32 · 구(旧)제74조 이동 · 일부개정)

제71조(사업 인가 취소 등 후 건물 임대차계약 효력) 전 2조의 규정에 의한 사업의 인허가 취소나 사업의 폐지 또는 제67조 제3항의 규정에 의한 승인을 받지 않은 인가 주택의 관리에 필요한 권원의 이전은 해당 취소 혹은 폐지 또는 권원의 이전된 건물 임대차 계약의 효력에 영향을 미치지 않는다. 다만, 차지차가법 제3장의 규정에 의한 임차인에게 불리한 것으로서 무효로 하는 특약에 대해서는 그러하지 아니하다.

(평23법32 · 구(旧)제75조 이동 · 일부개정)

제72조(임대주택 원활한 입주를 위한 원조) 도도부현 지사는 인가 사업자가 파산절차 개시결정을 받았을 때에, 기타 종신 건물 임대차의 임차인(세입자였던 자를 포함한다.)의 주거 안정을 도모할 필요가 있다고 인정될 때에는, 해당 임차인에게 다른 적당한 임대주택에 원활히 입주하기 위해서 필요한 조언 및 기타 원조를 행하도록 노력한다.

(평23법32 · 추가)

제 6 장 주택의 노화 대응 개량에 대한 주택 지원 조치(평21법38 · 개칭)

제73조 ① 공사는 지방 주택 공급 공사법(소화 40년 법률 제124호) 제21조에서 규정하는 업무 외에, 다음과 같은 구역 내에서 위탁에 따른 주택의 노화 대응 개량의 업무를 할 수 있다.

1. 제4조 제4항의 규정에 의한 도도부현 고령자 주거 안정 확보 계획에 공사에 따라 동향에서 규정하는 사업의 실시에 관한 사항을 정한 도도부현의 구역
2. 제4조의 2 제3항에서 준용하는 제4조 제4항의 규정에 따라 시읍면 고령자 주거 안정 확보 계획 공사에 따라 동향에서 규정하는 사업의 실시에 관한 사항을 정한 시읍면의 구역

② 전항의 규정에 의한 공사가 동향에 규정하는 업무를 실시하는 경우에는, 지방주택 공급공사법 제49조 제3호 중 「제21조에서 규정하는 업무」는 「제21조에서 규정하는 업무 및 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률(평성 13년 법률 제62호) 제73조 제1항에 규정하는 업무」로 한다.

(평21법38 · 전부개정, 평23법32 · 구(旧)제76조 이동 · 일부개정, 평28법47 · 일부개정)

제 7 장 잡 칙(평23법32 · 구(旧)제8장 이동)

제74조(정보제공 등) 국가 및 지방공공단체는 고령자의 심신의 상황, 가구 구성 등을 감안하여, 고령자를 위한 주택의 정비를 촉진토록 노력함과 함께, 고령자가 적당한 주택에 원활하게 입주할 수 있도록 필요한 정보의 제공 기타 필요한 조치를 강구하도록 노력한다.

(평23법32 · 추가)

제75조(협의) ① 국토교통대신 및 후생노동대신은 제7조 제1항 제6호 호 및 제8호, 제15조부터 제17조까지, 그리고 제20조의 국토교통성령 · 후생노동성령을 정하고자 할 때에는, 미리, 내각 총리대신과 협의하여야 한다. 이것을 변경하려고 할 때도 마찬가지로 한다.

② 국토교통대신은 제54조 제6호의 국토교통성령을 정하고자 할 때에는, 미리, 내각 총리대신과 협의하여야 한다. 이것을 변경하려고 할 때도 마찬가지로 한다.

(평23법32 · 추가)

제76조(국토교통대신의 권한 위임) 이 법률에 규정하는 국토교통대신의 권한은 국토교통성령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 지방 정비국장 또는 홋카이도 개발국장에게 위임할 수 있다.

(평23법32·구(旧)제89조 이동)

제77조(대도시 등의 특례) 이 법률 중 도도부현 지사의 권한에 속하는 사무(제4조, 제21조의 2항 및 제51조 제2항에서 준용하는 공영 주택법 제45조 제3항에서 규정하는 사무 및 지방 자치법 제252조의 19 제1항의 지정 도시(이하, 「지정 도시」라 한다.) 또는 동법 제252조의 22 제1항의 핵심시(이하, 「핵심시」라 한다.)가 종신 임대 사업자인 경우, 제5장에서 규정하는 사무를 제외)는 지정 도시 및 중핵시에서는 해당 지정 도시 또는 중핵시(이하, 「지정 도시 등」이라 한다.)의 장이 한다.이 경우에, 동법 중 도도부현 지사에 관한 규정은, 지정 도시 등의 장에 관한 규정으로서 지정 도시 등의 장(長)에 적용이 있는 것으로 한다.

(평21법38·일부개정, 평23법32·구(旧)제90조 이동·일부개정)

제78조(사무의 구분) 제21조 제2항 및 제51조 제2항에서 준용하는 공영주택법 제45조 제3항의 규정에 의한 도도부현이 처리하기로 되어 있는 사무는 지방 자치법 제2조 제9항 제1호에서 규정하는 제1호 법정 수탁 업무로 한다.

(평23법32·추가)

제 8 장 별 칙(평23법32·구(旧)제9장 이동)

제79조 다음의 각호 중 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 50만엔 이하의 벌금에 처한다.

1. 제32조 제1항의 규정에 위반하여, 그 직무에 관하여 알게 된 비밀을 누설하거나 자신의 이익을 위해 사용한 사람

2. 제38조 제2항의 규정에 의하여 등록 업무 정지 명령에 위반한 자
(평23법32·구(旧)제91조 이동·일부개정)

제80조 다음의 각호 중 하나에 해당하는 자는 30만엔 이하의 벌금에 처한다.

1. 부정한 수단으로 제5조 제1항의 등록을 받은 자
2. 제9조 제1항, 제11조 제3항 또는 제12조 제1항 혹은 제2항의 규정에 따라 신고를 하지 못하거나 허위 신고를 한 자
3. 제14조 또는 제34조의 제2항의 규정에 위반한 자
4. 제24조 제1항 또는 제36조 제1항의 규정에 의한 보고를 하지 않거나 허위 보고를 한 자
5. 제24조 제1항 또는 제36조 제1항의 규정에 의한 검사를 거부하고 방해하거나 기피한 자
6. 제24조 제1항 또는 제36조 제1항의 규정에 의한 질문에 답변하지 않거나 허위 답변을 한 자
7. 제34조 제1항의 규정에 위반하여, 장부를 준비하지 않거나, 장부에 기재하지 않거나 또는 장부에 허위 기재를 하거나 장부를 보존하지 않은 사람
8. 제37조의 규정에 의한 허가를 받지 않고 등록 사무의 전부를 폐지한 자
(평23법32·추가)

제81조 제66조의 규정에 의한 보고를 하지 않거나 허위 보고를 한 사람은 20만엔 이하의 벌금에 처한다.

(평23법32·추가)

제82조 법인의 대표자 또는 법인 혹은 사람의 대리인, 사용인, 기타 종업원인 자가 그 법인 또는 사람의 업무에 관하여 전 3조의 위반 행위를 한 경우에는, 그 행위자를 벌하고, 그 법인 또는 사람에 대해서도 각 본 조의 벌금형을 과한다.

(평23법32·구(旧)제94조 이동)

부칙 초(抄)

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 기산하고 4월을 넘지 않는 범위 내에서 정령으로 정한 날로부터 시행한다. 다만, 제2장, 제35조 제1항, 제40조 제1항 제1호(제35조 제1항에 관련된 부분에 한한다.), 제6장, 제7장 제91조 및 제93조 제1호, 제2호, 제3호(제25조 제1항 및 제87조 제1항에 관련된 부분에 한한다.) 및 제4호에서 제6호의 규정(다음 조에서 「제2장 등의 규정」이라 한다.)은 공포한 날로부터 기산하여 6월을 넘지 않는 범위 내에서 정령으로 정한 날로부터 시행한다.

(평성 13년 정령 제149호에서, 본문에 관련된 부분은 평성 13년 8월 15일부터 시행)

(평성 13년 정령 제302호에서, 단서에 관련된 부분은 평성 13년 10월 1일부터 시행)

제 2 조(경과조치) ① 제2장 등의 규정의 시행 전에 입주자 모집을 행한 고령자용 우량 임대주택에 대한 제35조 제1항의 규정 적용에 관해서는 동항 중 「입주자 모집에 앞서」는 「제2장의 규정의 시행 후 지체 없이」로 한다.

② 이 법률의 시행일부터 제2장 등의 규정의 시행일 사이에 있어서 제35조 제2항의 규정 적용에 관해서는 동항 중 「입주자 모집에 앞서」는 「제2장의 규정의 시행 후 지체 없이」로 한다.

제 3 조(국가 무이자 대부 등) ① 국가는 당분간 지방공공단체에 대한 제41조 제2항의 규정에 의하여, 국가가 그 비용에 대해서 보조할 수 있는 고령자용 우량 임대주택의 정비로 일본 전신 전화 주식회사의 주식 매불(売払) 수입의 활용에 의한 사회 자본 정비의 촉진에 관한 특별 조치법(소화 62년 법률 제86호. 이하, 「사회 자본 정비 특별 조치법」이라 한다.) 제2조 제1항 제2호에 해당하는 것에 대해서 인증 사업자에 대한 해당 지방공공단체가 보조하는 비용을 충당할 자금을 예산 범위 내에서 제41조 제2항의 규정에 따라 국가가 보조할 수 있는 금액에 상당하는 금액을 무이자로 대출할 수 있다.

- ② 국가는 당분간 지방공공단체에 등록 주택 개량으로 사회 자본 정비 특별 조치법 제2조 제1항 제2호에 해당하는 것에 대해서 해당 개량 작업을 하는 등록 주택 임차인에 대한 해당 지방공공단체가 보조하는 비용을 충당할 자금의 일부를 예산 범위 내에서, 무이자로 대출할 수 있다.
- ③ 전 2항의 국가의 대출 상환 기간은 5년(2년 이내의 거치 기간을 포함한다.)이내로 정령으로 정하는 기간으로 한다.
- ④ 전항에 정하는 것 외, 제1항 및 제2항의 규정에 의한 대출금의 상환 방법 및 상환 기한의 추가 기타 상환에 관한 필요한 사항은 정령으로 정한다.
- ⑤ 국가는 제1항의 규정에 의하여 지방공공단체에 대한 대출을 한 경우에는, 해당 대부의 대상인 사업에 대해서 제41조 제2항의 규정에 의하여 해당 대출금에 해당하는 금액을 보조하며, 해당 보조에 대해서는 해당 대출금 상환시 해당 대출 상환금에 상당하는 금액을 교부함으로써 이를 행한다.
- ⑥ 국가는 제2항의 규정에 의하여 지방공공단체에 대한 대출을 한 경우에는, 해당 대부의 대상인 사업에 대해서 해당 대출금에 해당하는 금액을 보조하며, 해당 보조에 대해서는 해당 대출금 상환시 해당 대출 상환금에 상당하는 금액을 교부함으로써 이를 행한다.
- ⑦ 지방공공단체가 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 대출을 받은 무이자 대출금에 대해서 제3항 및 제4항의 규정에 의거하여 정해지는 상환 기한을 조기 상환한 경우(정령으로 정하는 경우를 제외한다.), 전 2항의 규정 적용에 관해서는 해당 상환은 해당 상환 기한 도래시에 행한 것으로 본다.

(평14법1·전부개정)

부칙(평성 14년 2월 8일 법률 제1호) 초

제1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 시행한다.

부칙(평성 15년 6월 11일 법률 제75호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 시행한다.

부칙(평성 한15년 6월 20일 법률 제100호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 평성 16년 7월 1일부터 시행한다.

부칙(평성 16년 3월 31일 법률 제10호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 평성 16년 4월 1일부터 시행한다. 다만, 다음 각호에서서 열거하는 규정은 해당 각호에서 정하는 날로부터 시행한다.

1. 제2조 및 부칙 제2조부터 제4조까지 및 제6조의 규정 공포일로부터 기산하여 3월을 넘지 않는 범위 내에서 정령으로 정하는 날
(평성 16년 정령 제94호로서 평성 16년 4월 1일부터 시행)

부칙(평성 16년 12월 1일 법률 제147호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 기산하여 6월을 넘지 않는 범위 내에서 정령으로 정한 날로부터 시행한다.

(평성 17년 정령 제36호로서 평성 17년 4월 1일부터 시행)

부칙(평성 17년 6월 29일 법률 제78호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 시행한다. 다만, 제2조(주택 금융 공고(公庫)법 제25조, 제26조의 2, 제27조의 2 및 27조의 3 제3항의 개정 규정을 제외한다.), 다음 조 및 부칙 제4조, 제6조부터 제8조, 제11조(근로자 재산 형성 촉진법(소화 46년 법률 제92호) 제11조의 개정 규정을 제외한다.), 제12조 및 제15조(고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률(평성 13년 법률 제26호) 제55조 제3항의 개정 규정을 제외한다.)

다.)의 규정은 공포일로부터 기산하여 3월을 넘지 않는 범위 내에서 정령에서 정한 날로부터 시행한다.

(평성 17년 정령 제254호로서 평성 17년 8월 초1일부터 시행)

제 6 조(벌칙에 관한 경과조치) 이 법률(부칙 제1조 단서에 규정하는 규정에 대해서는 해당 규정. 이하, 이 조에서 같다.)의 시행 전에 한 행위 및 이 부칙의 규정에 의해 더욱 종전의 예에 의한다고 하는 경우에 있어서, 이 법률의 시행 후에 한 행위에 대한 벌칙의 적용에 대해서는 여전히 종전의 예에 따른다.

부칙(평성 17년 7월 6일 법률 제82호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 평성 19년 4월 1일부터 시행한다. 다만, 제29조 제1항 및 부칙 제3조, 제6조, 제21조 및 제22조의 규정은 공포일로부터 시행한다.

제19조(벌칙에 관한 경과조치) 이 법률의 시행 전에 한 행위 및 부칙 제7조 제2항의 규정에 의한 구(舊) 공고(公庫)법 부칙 제17조의 규정에 의한 개정 전의 한신·아와지(阪神·淡路) 대지진에 대처하기 위한 특별 재정 원조 및 지원에 관한 법률 및 전조의 규정에 의한 개정 전의 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률(이들 법률을 적용하거나 준용하는 다른 법률을 포함한다.)의 규정의 예에 따르게 되어 있는 경우 및 이 부칙의 규정에 의한 계속해서 종전의 예에 따르게 되어 있는 경우, 본 법률의 시행 후에 한 행위에 대한 벌칙 적용에 관해서는 계속해서 종전의 예에 따른다.

제21조(정령으로의 위임) 이 부칙에서 정하는 것 외, 기구의 설립에 따른 필요한 경과 조치, 기타 이 법의 시행에 관한 필요한 경과 조치는 정령으로 정한다.

○ 일반 사단 법인 및 일반 재단 법인에 관한 법률 및 공익 사단법인 및 공익 재단법인 인정 등에 관한 법률 시행에 따른 관계 법률의 정비 등에 관한 법률(평성 18 법률 50) 초(抄)

제457조(벌칙에 관한 경과조치) 시행일 이전에 한 행위 및 이 법의 규정에 의해 계속해서 종전의 예에 따르는 경우, 시행일 이후에 한 행위에 대한 벌칙 적용에 관해서도 계속해서 종전의 예에 따른다.

제458조(정령으로의 위임) 이 법률에 정하는 것 외에, 이 법의 규정에 의하여 법률의 폐지 또는 개정에 따른 필요한 경과 조치는 정령으로 정한다.

부칙(평성 18년 6월 2일 법률 20호) 초

이 법은 일반 사단재단법인법의 시행일로부터 시행한다.

(시행일 = 평성 20년 12월 1일)

(평23법74 · 구(旧)제1항 · 일부 개정)

부칙(평성 18년 6월 8일 법률 제61호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 시행한다.

제12조(고령자의 주거 안정 확보에 관한 법률의 일부 개정에 따른 경과 조치) 전조의 규정에 의한 개정 후의 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률 제3조 제3항의 규정은 이 법의 시행일 이후 제15조 제1항의 규정에 따라 전국 계획이 정해질 때까지는 적용하지 않는다.

제17조(정령으로의 위임) 이 부칙에 규정하는 것 외에, 이 법률의 시행에 따른 필요한 경과 조치는 정령으로 정한다.

부칙(평성 21년 5월 20일 법률 제38호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 기산하여 3월을 넘지 않는 범위 내에서 정령에서 정한 날로부터 시행한다. 다만, 다음 각호에서 열거하는 규정은 해당 각호

에서 정하는 날로부터 시행한다.

(평성 21년 정령 제198호로서 평성 21년 8월 19일부터 시행)

1. 제4조에서 제8조, 제10조, 제12조(제목을 포함한다.) 및 제13조(제목을 포함한다.)의 개정 규정 및 본칙(本則) 제1조를 더하는 개정 규정 및 부칙 제4조의 규정 공포일로부터 기산하여 1년을 넘지 않는 범위 내에서 정령으로 정하는 날

(평성 21년 정령 제198호로서 평성 22년 5월 19일부터 시행)

2. 다음 조의 규정 공포일로부터 기산하여 6월을 넘지 않는 범위 내에서 정령으로 정하는 날

(평성 21년 정령 제198호로서 평성 21년 11월 19일부터 시행)

제 2 조(준비행위) 이 법률에 의한 개정 후의 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률(이하, 「신법」이라 한다.) 제6조 제1항(신법 제17조 제4항의 규정에 의하여 대체되어 적용하는 경우를 포함한다.)의 등록을 받고자 하는 자는 전조 제1호의 규정 시행 전에도 신법 제4조 및 제5조(이들 규정을 신법 제17조 제4항의 규정에 의하여 대체되어 적용하는 경우를 포함한다.)의 규정의 예에 따른 신청을 할 수 있다.

제 3 조(경과조치) 신법 제3조 제1항의 규정에 의한 기본 방침이 정해질 때까지는, 이 법 시행시에 실제로 이 법률에 의한 개정 전의 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률(이하, 「구법(舊法)」이라 한다.) 제2조 제1항의 규정에 의하여 정해진 기본 방침은 신법 제3조 제1항의 규정에 의하여 정해진 기본 방침으로 본다.

제 4 조 ① 부칙 제1조 제1호의 규정 시행시에 실제로 행해지고 있는 구법 제4조(구법 제17조 제4항의 규정에 의하여 대체되어 적용되는 경우를 포함한다.)의 등록은 이 항목에 해당하는 규정의 시행일에 효력을 상실한다.

② 전항의 규정에 의하여 그 효력을 상실한 등록을 한 자는 해당 등록을 취소하여야 한다.

③ 전항의 규정에 의한 등록이 취소된 임대주택에 그 취소 전부터 입주한 고령자에 대해, 그 이후에도 계속 해당 임대주택에 입주하고 있으면서 집세에 관련된 채무 보증에 대해 해당 임대주택은 신법 제10조에 규정하는 등록 주택으로 간주한다.

제 5 조 이 법률의 시행 전에 되었던 구법 제30조 제1항 또는 구법 제57조 제1항의 규정에 의한 인정 또는 인가 신청이 있으며, 이 법 시행시에 인정 또는 인가 여부의 처분이 되지 않은 것에 대한 인정 또는 인가 처분에 대해서는 계속해서 종전의 예에 따른다.

제 6 조(별칙에 관한 경과조치) 이 법률의 시행 전에 한 행위에 대한 별칙 적용에 관해서는 계속해서 종전의 예에 따른다.

제 7 조(정령으로의 위임) 부칙 제2조부터 전조까지에서 정하는 것 외에, 이 법률의 시행에 따른 필요한 경과 조치(별칙에 대한 경과 조치를 포함한다.)는 정령으로 정한다.

제 8 조(검토) 정부는 이 법률의 시행 후 5년을 경과한 경우, 신법의 시행 상황에 대해서 검토하고 필요하다고 인정될 때에는 그 결과를 토대로 하여 필요한 조치를 강구한다.

부칙(평성 23년 4월 28일 법률 제32호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 기산하여 6월을 넘지 않는 범위 내에서 정령으로 정한 날로부터 시행한다.

(평성 23년 정령 제236호로서 평성 23년 10월 20일부터 시행)

제 2 조(고령자의 주거 안정 확보에 관한 법률의 일부 개정에 따른 경과 조치) 제1조의 규정에 의해 개정 전의 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률(이하, 「구 고령자 주거 안정 확보법」이라 한다.) 제17조 제1항의 등록 업무에 종사하는 사항을 지정 등록기관(그 자가 법인인 경우에는 그 임원) 또는 그 직원이었던 자에 관련된 해당 등록 사무에 관하여 알게 된 비밀을 누설하거나 자신의 이익을 위해 사용해서는 안 되는 의무에 대해서는 이 법 시행 이후에도 계속해서 종전의 예에 따른다.

제 3 조 이 법률의 시행 전에 되었던 구 고령자 주거 안정 확보법 제56조 또는 제60조 제1항의 인가 신청에 있어서, 이 법 시행시에 인가 여부의 처분이 되지 않은 것에 대한 인가 처분에 대해서는 계속해서 종전의 예에 따른다.

제 4 조 이 법의 시행 전에 구 고령자 주거 안정 확보법 제56조 또는 제60조 제1항의 규정에 의한 인가는, 각각 제1조의 규정에 의한 개정 후 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률(이하, “신 고령자 주거 안정 확보법”이라 한다.) 제52조 또는 제56조 제1항의 규정에 의했던 인가로 본다.

제 5 조 이 법 시행시에 실제로 구 고령자 주거 안정 확보법 제18조(동조 제1호 및 제2호에 관련된 부분에 한한다.)의 규정에 의한 구 고령자 주거 안정 확보법 제78조의 고령자 주거 지원 센터가 하고 있는 채무 보증 업무에 대해서는 해당 업무에 관한 보증 계약 기간이 만료할 때까지는 여전히 종전의 예에 따른다.

제 7 조(벌칙에 관한 경과조치) 이 법률의 시행 전에 한 행위 및 부칙 제2조 및 제5조의 규정에 의해 계속해서 종전의 예에 따르게 되어 있는 사항에 관련되어, 이 법률의 시행 후에 한 행위에 대한 벌칙 적용에 관해서는 계속해서 종전의 예에 따른다.

제 8 조(정령으로의 위임) 부칙 제2조부터 전조까지에서 정하는 것 외에, 이 법률의 시행에 따른 필요한 경과 조치(벌칙에 대한 경과 조치를 포함한다.)는 정령으로 정한다.

제 9 조(검토) 정부는 이 법률의 시행 후 5년을 경과한 경우, 신 고령자 주거 안정 확보법의 시행 상황에 대해서 검토하고 필요하다고 인정될 때에는, 그 결과를 토대로 하여 필요한 조치를 강구한다.

부칙(평성 23년 6월 3일 법률 제61호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 기산하고, 1년을 넘지 않는 범위 내에서 정령으로 정하는 날(이하, 「시행일」이라 한다.)로부터 시행한다. 다만, 다음 각호에서

열거하는 규정은 해당 각호에서 정하는 날로부터 시행한다.

(평성 23년 정령 제395호로서 평성 24년 4월 1일부터 시행)

1. 및 2. 생략

3. 부칙 제48조 중 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률(평성 13년 법률 제26호) 제6조 제1항 제4호 및 제16조 제1항 제2호 4의 개정 규정 시행일 또는 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률 등의 일부를 개정하는 법률(평성 23년 법률 제32호)의 시행일의 어느 법률이든 늦은 날

(시행일=평성 24년 4월 1일)

제49조(고령자의 주거 안정 확보에 관한 법률의 일부 개정에 따른 조정 규정) 시행일이 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률 등의 일부를 개정하는 법률의 시행일 전인 경우에는, 전조 가운데 고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률 제8조 제1항 제6호의 개정 규정 중 「제8조 제1항 제6호」는 「제7조 제1항 제3호」로 한다.

부칙(평성 23년 6월 24일 법률 제74호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 기산하고 20일을 경과한 날로부터 시행한다.

부칙(평성 28년 5월 20일 법률 제47호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 평성 29년 4월 1일부터 시행한다. 다만, 다음 각호에서 열거하는 규정은 해당 각호에서 정하는 날로부터 시행한다.

1. 제1조, 제3조, 제7조, 제10조 및 제15조의 규정 및 다음 조 및 부칙 제4조 제1항 및 제2항, 제6에서 제10조까지, 제42조(동일본 대지진 부흥 특별 구역법(평성 23년 법률 제122호) 제48조 제2항 및 제3항의 개정 규정에 한한다.), 제44조 및 제46조의 규정 공포의 날

2. 제6조, 제8조 및 제14조의 규정 및 부칙 제3조, 제13조, 제24조부터 제26조까지, 제29조부터 제31조까지, 제33조, 제35조 및 제48조의 규정 공포일로부터 기산하여 3월을 경과한 날

제 7 조(처분, 신청 등에 관한 경과조치) 이 법률(부칙 제1조 각호에서서 열거하는 규정에 대해서는 해당 각 규정. 이하, 이 조와 다음 조에서 같다.)의 시행일 전에 이 법률에 의한 개정 전 각각의 법률의 규정에 의해 된 승인 등의 처분, 기타의 행위(이하, 이 항에서 「처분 등의 행위」라 한다.) 또는 이 법의 시행 시에 실제로 이 법률에 의한 개정 전 각각의 법률의 규정에 따라 되고 있는 승인 등의 신청, 기타의 행위(이하, 이 항에서 「신청 등의 행위」라 한다.)로, 이 법률의 시행일에 있어서 이러한 행위에 관한 행정 사무를 실시해야 할 자가 다르게 된 것은 이 부칙 또는 부칙 제9조의 규정에 근거하여 정령으로 정하는 것을 제외하고, 이 법률의 시행일 이후의 본 법률에 따라 개정 후 각각의 법률 적용에 관해서는, 이 법률에 의한 개정 후 각각의 법률의 해당 규정에 의했던 처분 등의 행위 또는 신청 등의 행위로 간주한다.

2 이 법률의 시행일 전에, 이 법률에 의한 개정 전 각각의 법률의 규정에 의한 국가 또는 지방공공단체의 기관에 신고, 기타 절차를 해야 할 사항으로서, 이 법률의 시행일 전에 그 절차가 되지 않은 것에 대해서는, 이 부칙 또는 부칙 제9조의 규정에 근거한 정령에서 정하는 것 외에, 이를 이 법에 의한 개정 후 각각의 법률의 해당 규정에 의한 국가 또는 지방공공단체의 해당 기관에 대한 신고 기타 절차를 해야 할 사항에 대해서 그 절차가 되지 않은 것으로 보고, 이 법률에 의한 개정 후의 각각의 법률의 규정을 적용한다.

제 8 조(벌칙에 관한 경과조치) 이 법률의 시행 전에 한 행위 및 이 부칙의 규정에 의해 종전의 예에 의하는 경우에는, 이 법률의 시행 후에 한 행위에 대한 벌칙의 적용에 대해서는 여전히 종전의 예에 따른다.

제 9 조(정령으로의 위임) 이 부칙에 정하는 것 외에, 이 법의 시행에 관한 필요한 경과 조치(벌칙에 대한 경과 조치를 포함한다.)는 정령으로 정한다.

부칙(평성 29년 4월 26일 법률 제25호) 초

제 1 조(시행기일) 이 법률은 평성 30년 4월 1일부터 시행한다. 다만, 다음 각호에서 열거하는 규정은 해당 각호에서 정하는 날로부터 시행한다.

1. 생략
2. 제7조(전호의 개정 규정을 제외한다.), 제8조, 제9조의 규정 및 부칙 제4조, 제5조, 제10조 및 제11조의 규정 공포일로부터 기산하여 3월을 경과한 날

부록 4 일본 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률

주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률

(2017년 4월 26일 법률 제24호)

목 차

제1장 총칙(제1조 - 제3조)

제2장 기본 방침(제4조)

제3장 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획 및 시읍면 임대주택 공급 촉진 계획(제5조
- 제7조)

제4장 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택사업

제1절 등록(제8조 - 제15조)

제2절 업무(제16조 · 제17조)

제3절 등록 주택에 관한 특례(제18조 - 제21조)

제4절 감독(제22조 - 제24조)

제5절 등록 기관(제25조 - 제37조)

제6절 잡칙(제38조 · 제39조)

제5장 주택확보 배려자 거주 지원법인(제40조 - 제50조)

제6장 주택확보 배려자 거주 지원협의회(제51조 · 제52조)

제7장 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 시책(제53조 - 제57조)

제8장 잡칙(제58조 - 제60조)

제9장 벌칙(제61조 - 제64조)

부칙

제 1 장 총 칙(평29법24 · 장명(章名)추가)

제 1 조(목적) 이 법률은 주(住)생활 기본법(평성 18년 법률 제61호)의 기본 이념에 따라 주택확보 배려자에 대한 임대주택의 공급 촉진에 관하여 국토교통대신의 기본 방침의 책정, 도도부현 및 시읍면에 의한 임대주택 공급촉진계획의 작성, 주택확보 배려자의 원활한 입주를 촉진하기 위하여 임대주택의 등록제도 등에 대하여 정함으로써, 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 시책을 종합적이고 효과적으로 추진하여 국민생활의 안정 향상과 사회복지의 증진에 기여하는 것을 목적으로 한다.

(평29법24 · 일부 개정)

제 2 조(정의) ② 이 법률에서 「주택확보 배려자」라 함은, 다음 각호 중 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 그 수입이 국토교통성령으로 정하는 금액을 넘지 않는 자
2. 재난(발생한 날로부터 기산하여 3년을 경과하지 않은 것에 한한다. 이하, 이 호에서 같다.)에 의해 멸실 혹은 손상된 주택에 해당 재해가 발생한 날 거주하고 있던 자 또는 재해 시에 재해 구조법(소화 22년 법률 제118호)이 적용되었던 동법 제2조에서 규정하는 시읍면의 구역에 해당 재해가 발생한 날 주소를 가지고 있었던 자
3. 고령자
4. 장애인 기본법(소화 45년 법률 제84호) 제2조 제1호에서 규정하는 장애인
5. 아이(18세에 이른 날 이후 첫 3월 31일까지의 사이에 있는 자를 말한다.)를 양육하고 있는 자
6. 전 각호에 열거하는 것 외에, 주택확보에 특히 배려가 필요한 것으로서 국토교통성령으로 정하는 자

② 이 법률에서 「공적 임대주택」이라 함은, 다음 각호 중 하나에 해당하는 임대주택을 말한다.

1. 공영 주택법(소화 26년 법률 제193호) 제2조 제2호에서 규정하는 공영주택, 기타 지방공공단체가 정비하는 임대주택
 2. 독립행정법인 도시재생기구 또는 지방주택공급공사(이하, 「공사」라 한다.)가 정비한 임대주택
 3. 특정 우량 임대주택 공급 촉진에 관한 법률(평성 5년 법률 제52호. 이하, 「특정 우량 임대주택법」이라 한다.) 제6조에서 규정하는 특정 우량 임대주택(동법 제13조 제1항에서 규정하는 인정 관리 기간이 경과한 것을 제외한다. 이하, 「특정 우량 임대주택」이라 한다.)
 4. 전 3호에서 열거하는 것 외에, 지방공공단체가 주택확보 배려자의 주거안정 확보를 도모하는 것을 목적으로 그 정비에 드는 비용의 일부를 부담하고, 정비 추진을 도모하는 임대주택(해당 부담을 실시하는 것에 해당하는 조건에 따라 그 입주자를 공모하는 것으로 되어 있는 것에 한한다.)
- ③ 이 법률에서 「민간 임대주택」은 공적 임대주택 이외의 임대주택을 말한다.
(평23법32·평29법24·일부 개정)

제 3 조(국가 및 지방공공단체의 책무) 국가 및 지방공공단체는 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진을 도모하기 위해 필요한 시책을 강구하도록 노력하여야 한다.

제 2 장 기본 방침(평29법24·장명(章名) 추가)

- 제 4 조 ①** 국토교통대신은 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 기본적인 방침(이하, 「기본 방침」이라 한다.)을 정해야 한다.
- ② 기본 방침에는 다음에서 열거하는 사항을 정한다.
1. 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 기본적인 방향
 2. 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 목표의 설정에 관한 사항
 3. 주택확보 배려자에 대한 공공 임대주택 공급 촉진에 관한 기본적인 사항

4. 주택확보 배려자의 민간 임대주택에 대한 원활한 입주를 촉진할 수 있는 기본적인 사항
 5. 주택확보 배려자가 입주할 임대주택 관리의 적정화에 관한 기본적인 사항
 6. 다음 조 제1항에서 규정하는 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획 및 제6조 제1항에서 규정하는 도심 임대주택 공급 촉진 계획에 대한 기본적인 사항
 7. 전 각호에서 열거하는 것 외에, 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 대한 중요 사항
- ③ 기본 방침은 주거 기본법 제15조 제1항에서 규정하는 전국 계획과의 조화가 유지된 것이어야 한다.
- ④ 국토교통대신은, 기본 방침을 정하려는 때에는 관계 행정기관 장과 협의하여야 한다.
- ⑤ 국토교통대신은, 기본 방침을 정한 때에는 지체 없이 이를 공개해야 한다.
- ⑥ 전 3항의 규정은 기본 방침의 변경에 대해서 준용한다.
- (평29법24·일부 개정)

제3장 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획 및 시읍면 임대주택 공급 촉진 계획 (평29법24·추가)

- 제5조(도도부현 임대주택 공급 촉진 계획) ① 도도부현은 기본 방침에 근거하여 해당 도도부현의 구역 내에서의 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 계획(이하, 「도도부현 임대주택 공급 촉진 계획」이라 한다.)을 작성할 수 있다.
- ② 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획은 다음에서 열거하는 사항을 기재한다.
1. 해당 도도부현의 구역 내에서의 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 목표
 2. 다음에서 열거하는 사항으로서 전호의 목표를 달성하기 위해서 필요한 것
 - 가. 주택확보 배려자에 대한 공적 임대주택의 공급 촉진에 관한 사항
 - 나. 주택 소유주의 민간 임대주택에 대한 원활한 입주를 촉진을 위한 사항
 - 다. 주택확보 배려자가 입주하는 임대주택 관리의 적정화에 관한 사항

3. 계획 기간

- ③ 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획은 전항 각 호에 열거한 사항 외에, 해당 도도부현(도도부현 구역 내에서 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관하여 필요한 사항을 기재하도록 노력하여야 한다.
- ④ 도도부현은 해당 도도부현의 구역 내의 공사에 따른 제9조 제1항 제7호에서 규정하는 주택확보 배려자 전용 임대주택의 정비 및 임대, 기타의 관리에 관한 사업의 실시가 필요하다고 인정되는 경우에는, 제2항 제2호에서 열거한 사항에 대하여 해당 사업의 실시에 관한 사항을 기재할 수 있다.
- ⑤ 도도부현은 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획에 공사에 의해 전항에서 규정하는 사업의 실시에 관련된 사항을 기재하고자 할 때에는 당해 사항에 대하여, 사전에 당해 공사의 동의 얻어야 한다.
- ⑥ 도도부현은 해당 도도부현의 구역 내에서 특정 우량 임대주택법 제3조 제4호에서 규정하는 자격을 가진 입주자를 전부 또는 일부 확보할 수 없는 특정 우량 임대주택을 활용하여, 주택확보 배려자(동호에서 규정한 자격을 가진 사람을 제외한다. 이하, 제2항 및 제7조 제1항에서 동일)에 대한 주택을 공급하는 것이 필요하다고 인정되는 경우에는, 제2항 제2호에서 열거한 사항에 특정 우량 임대주택 주택확보 배려자에 대한 요금 대출에 관한 사항을 기재할 수 있다.
- ⑦ 도도부현은 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획에 특정 우량 임대주택 주택확보 배려자에 대한 임대에 관한 사항을 기재하고자 할 때에는, 당해 사항에 관하여 미리 당해 해당 도도부현의 구역 내의 시(특별구를 포함한다. 이하 같다.)의 장의 동의를 얻어야 한다.
- ⑧ 도도부현은 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획을 작성하고자 할 때에는, 미리 인터넷 이용, 기타 국토교통성령으로 정하는 방법에 따라 주민의 의견을 반영하기 위한 필요 조치를 강구하도록 노력하는 동시에, 당해 도도부현의 구역내의 시읍면과 협의하여야 한다. 이 경우, 제51조의 제1항의 규정에 따른 주택확보 배려자 거주 지원협의회를 조직하거나 지역의 다양한 수요에 따른 공공 임대주택 등의 정비 등에

관한 특별 조치법(평성 17년 법률 제79호. 제52조에서 「지역 주택 특별 조치법」이라 한다.) 제5조 제1항의 규정에 의한 지역 주택 협의회를 조직하고 있는 도도부현에서는 당해 주택확보 배려자 거주 지원협의회 또는 지역 주택협의회의 의견을 들어야 한다.

⑨ 도도부현은 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획을 작성한 때에는 지체 없이 이를 공개하도록 노력함과 동시에 국토교통대신 및 해당 도도부현의 구역 내 시읍면에 그 사본을 송부해야 한다.

⑩ 제4항에서 전 항의 규정은 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획의 변경에 대해서 준용한다.

(평29법24·추가)

제 6 조(시읍면 임대주택 공급 촉진 계획) ① 시읍면은, 기본 방침(도도부현 임대주택 공급 촉진 계획이 작성된 경우에는 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획)에 의하여, 해당 시읍면의 구역 내에 있는 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 계획(이하, 「시읍면 임대주택 공급 촉진 계획」이라 한다.)을 작성할 수 있다.

② 시읍면 임대주택 공급 촉진 계획은 다음에서 열거하는 사항을 기재하는 것으로 한다.

1. 해당 시읍면의 구역 내에서의 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 목표
2. 다음에서 열거하는 사항으로서 전항의 목표를 달성하기 위해서 필요한 것
 - 가. 주택확보 배려자에 대한 공적 임대주택의 공급 촉진에 관한 사항
 - 나. 주택 소유주의 민간 임대주택에 대한 원활한 입주를 촉진하고자 하는 사항
 - 다. 주택확보 배려자가 입주하는 임대주택 관리의 적정화에 관한 사항
3. 계획 기간

③ 전조 제3항에서 제10항의 규정은, 시읍면 임대주택 공급 촉진 계획에 대해서 준용한다. 이 경우, 동조 제3항 중 「전항 각호」는 「다음 조 제2항 각호」로, 「해당 도도부현」은 「해당 시읍면(특별구를 포함한다. 이하, 이 조에서 같다.) 동조 제4항 및 제6항 중 「도도부현」은 「시읍면」으로, 「제2항 제2호」는 「다음 조 제2항 제2호」로, 동조 제5항, 제8항 및 제9항 중 「도도부현」은 「시읍면」으로, 동조 제7항 중 「도도부

현은」은 「시읍면」으로, 「해당 도도부현 구역 내의 시(특별구를 포함한다. 이하 같다.)의 장」이라고 하는 것은 「도도부현 지사」로, 동조 제8항 및 제9항 중 「해당 도도부현의 구역 내의 시읍면」은 「도도부현」으로, 동조 제8항 중 「도도도부현에」라고 하는 것은 「시읍면에」라고 바꿔 읽는 것으로 한다.

(평29법24·추가)

제7조(특정 우량 임대주택의 입주자 자격에 관한 인정 기준의 특례) ① 특정 우량 임대주택법 제5조 제1항에서 규정하는 인증 사업자(제3항에서 「인정사업자」라 한다.)는 다음 구역 내에서 특정 우량 임대주택의 전부 또는 일부에 대해서 특정 우량 임대주택법 제3조 제4호에서 규정하는 자격을 가진 입주자를 국토교통성령으로 정하는 기간 이상을 확보할 수 없을 때에는, 특정 우량 임대주택법의 규정에도 불구하고, 도도부현 지사(시의 구역 내에 있어서는, 해당 시의 장. 제3항에서는 동일)의 승인 따라서 그 전부 또는 일부를 주택확보 배려자에게 임대할 수 있다.

1. 제5조 제6항의 규정에 의한 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획에 특정 우량 임대주택의 주택확보 배려자에 대한 임대 관련 사항을 담은 도도부현 구역
2. 전조 제3항에서 준용하고 있는 제5조 제6항의 규정에 의한 시읍면 임대주택 공급 촉진계획에 특정 우량 임대주택의 주택확보 필요를 배려한 사람들에 대한 임대 사항을 기재한 시읍면 구역

② 전항의 규정에 의한 특정 우량 임대주택의 전부 또는 일부를 임대하는 경우에 대해서는, 해당 임대차를 차지차가법(借地借家法)(평성 3년 법률 제90호) 제38조 제1항의 규정에 의한 건물의 임대차(국토교통성령으로 정하는 기간을 초과하지 않는 기간을 정한 것에 한한다.)로 하여야 한다.

③ 인증 사업자가 제1항의 규정에 의한 도도부현 지사의 승인을 받았을 경우에 있어서의 특정 우량 임대주택법 제11조 제1항의 규정 적용에 관해서는 동항 중 「처분」은 「처분 또는 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률(평성 19년 법률 제112호) 제7조 제2항의 규정」으로 한다.

(평29법24·추가)

제 4 장 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택 사업(평29법24 · 추가)

제 1 절 등 록(평29법24 · 추가)

제 8 조(주택확보 배려자 원할 입주 임대주택 사업 등록) 주택확보 배려자의 입주를 받아들이기로 한 임대주택을 임대하는 사업(이하, 「주택확보 배려자 원할 임대주택 사업」이라 한다.)을 하는 자는 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택 사업과 관련한 임대주택(이하, 「주택확보 배려자 원할 입주 임대주택」이라 한다.)을 구성하는 건축물 별로 도도부현 지사의 등록을 받을 수 있다.

(평29법24 · 추가)

제 9 조(등록 신청) ① 전조의 등록을 받고자 하는 자는 국토교통성령으로 정하는 바에 따라 다음에서 열거된 사항을 기재한 신청서를 도도부현 지사에게 제출해야 한다.

1. 성명 또는 명칭 및 주소 및 법인인 경우 그 대표자의 이름
2. 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택의 위치
3. 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택의 호수(戶數)
4. 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택의 규모
5. 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택의 구조 및 설비
6. 입주를 받아들이기로 하는 주택확보 배려자 범위를 정하는 경우에는 그 범위
7. 입주자의 자격을, 스스로 거주하기 위하여 임대주택을 필요로 하는 주택확보 배려자 또는 당해 주택확보 배려자와 동거하는 그 배우자 등(배우자 기타의 친족(혼인 신고를 하고 있음)은 없으나 사실상 혼인관계와 같은 사정에 있는 자 및 당해 사정에 있는 자의 친족을 포함한다.)으로서 국토교통성령으로 정하는 자를 말한다.)에 한하여 임대주택(제18조 제1항에서 「주택확보 배려자 전용 임대주택」이라 한다.)에 있어서는 그 취지
8. 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택의 월세와 기타 임대의 조건에 관한 사항
9. 기타 국토교통성령으로 정하는 사항

② 전항의 신청서에는, 제11조 제1항 각호의 어느 쪽에도 해당하지 않음을 서약하는 서면, 기타 국토교통성령으로 정하는 서류를 첨부하여야 한다.

(평29법24·추가)

제10조(등록기준 등) ① 도도부현 지사는 제8조의 등록 신청이 다음에서 열거하는 기준에 적합하다고 인정될 때에는 다음 조 제1항의 규정에 의한 등록을 거부하는 경우를 제외하고, 그 등록을 해야 한다.

1. 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택의 각호의 면적이 국토교통성령으로 정하는 규모이상인 것.
2. 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택의 구조 및 장비가 주택확보 배려자 입주에 지장을 줄 우려가 없는 것으로서 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
3. 전조 제1항 제6호의 범위가 정해진 경우에는, 그 범위는 주택확보 배려자의 입주를 부당하게 제한하지 않는 것으로서 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
4. 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택의 임대, 기타 임대 조건이 국토교통성령으로 정한 기준을 따라 적정하게 정해지는 것.
5. 기타 기본 방침(주택확보 배려자 원할 임대주택이 시읍면 임대주택 공급 촉진 계획이 작성되어 있는 시읍면의 구역 내에 있는 경우에는, 기본 방침 및 시읍면 임대주택 공급 촉진 계획, 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택이 도도부현 임대주택 공급촉진계획 작성되어 있는 도도부현의 구역(해당시읍면의 구역 제외) 내에 있는 경우에는, 기본방침 및 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획)에 비추어 적절한 것.

② 제8조의 등록은 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택 등록부(이하, 「등록부」라 한다.)에 다음에서 열거하는 사항을 기재하는 것으로 한다.

1. 전조 제1항 각 호에서 열거한 사항
2. 등록 연월일 및 등록 번호

③ 도도부현 지사는 제8조의 등록을 한 때에는 지체 없이 그 사실을 해당 등록을 받은 자 통지하여야 한다.

④ 도도부현 지사는 제8조의 등록 신청이 제1항의 기준에 적합하지 않는다고 인정할 때에는, 그 이유를 제시하고, 신청자에게 통지하여야 한다.

⑤ 도도부현 지사는 제8조의 등록을 한 때에는 지체 없이 그 사실을 해당 등록을 받은 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택사업(이하, 「등록사업」이라 한다.)과 관련한 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택(이하, 「등록주택」이라 한다.)이 있는 시읍면의 장에게 통지하여야 한다.

(평29법24·추가)

제11조(등록거부) ① 도도부현 지사는 제8조의 등록을 받으려는 자가 다음 각호 중 하나에 해당할 때, 또는 제9조 제1항의 신청서 또는 그 첨부 서류 중에 중요한 사항에 대해서 허위 기재가 있거나, 혹은 중요한 사실의 기재가 결여되어 있을 때에는, 그 등록을 거부하여야 한다.

1. 성년 피후견인 또는 피보좌인
2. 파산 절차의 개시 결정을 받아 복권을 받지 못한 자
3. 금고 이상형에 처해지고, 다시 이 법률의 규정에 의한 벌금형을 받고 그 집행을 마치거나 집행을 받는 것이 없어진 날로부터 기산하여 2년을 경과하지 않는 자
4. 제24조 제1항 또는 제2항의 규정에 의해 등록이 취소되고, 그 취소일로부터 기산하여 2년을 경과하지 않는 자
5. 폭력단원의 부당 행위 방지 등에 관한 법률(평성 3년 법률 제77호) 제2조 제6호에서 규정하는 폭력단원 또는 이 항에 규정하는 폭력단원이 아닌 된 날로부터 5년을 경과하지 않은 자(제8호에 있어서 「폭력단원 등」이라 한다.)
6. 영업에 관하여 미성년자와 동일한 행위 능력을 가지지 않는 미성년자가 그 법정 대리인(법정 대리인이 법인인 경우에는 그 임원을 포함한다.)이 전 각호 중 하나에 해당하는 것.
7. 법인이며, 그 임원 중에 제1호부터 제5호의 하나에 해당하는 할 것.
8. 폭력단원 등이 그 사업 활동을 지배하는 자

② 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의한 등록 거부를 했을 때에는 지체 없이 그 사실을 해당 등록신청을 한 자에게 통지하여야 한다.

(평29법24·추가)

제12조(등록사항 등의 변경) ① 등록 사업을 하는 자(이하, 「등록 사업자」라 한다.)는 제9조 제1항 각호에서 열거하는사항(이하, 「등록 사항」이라 한다.)에 변경이 있었을 때, 또는 동조 제2항에서 규정하는 첨부서류의 기재 사항에 변경이 있을 때에는, 그 날부터 30일 이내에 그 취지를 도도부현 지사에 신고하여야 한다.

② 전항의 규정에 의한 신고를 하는 경우에는 국토교통성령으로 정하는 서류를 첨부해야 한다.

③ 도도부현 지사는 제1항의 규정에 의한 신고(등록 사항 변경에 관련된 것에 한한다.)를 받았을 때에는, 해당 신고에 관한 등록 사항이 제10조 제1항 각호에서 열거하는 기준에 적합하지 않는다고 인정하는 경우 또는 제24조 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 등록을 취소하는 경우를 제외하고, 해당 변경사항이 있는 등록사항을 등록부에 기재하고 변경 등록을 하여야 한다.

④ 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의한 변경 등록을 한 때에는 지체 없이 그 사실을 해당 등록과 관련된 등록 주택이 있는 시읍면의 장에게 통지하여야 한다.

(평29법24·추가)

제13조(등록부 열람) 도도부현 지사는, 등록부를 일반의 열람에 제공해야 한다.

(평29법24·추가)

제14조(폐지신고) ① 등록 사업자는 등록 사업을 폐지했을 때에는 그날로부터 30일 이내에, 그 내용을 도도부현 지사에 신고하여야 한다.

② 전항의 규정에 의한 신고가 있을 때에는, 제8조의 등록은 그 효력을 상실한다.

(평29법24·추가)

제15조(등록의 말소) ① 도도부현 지사는 다음 각호의 하나에 해당하는 경우는 제8조의 등록을 말소하여야 한다.

1. 전조 제2항의 규정에 의해 등록이 효력을 잃었을 때.
2. 제24조 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 등록이 취소되었을 때.

② 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의한 등록을 말소한 때에는 지체 없이 그 사실을 해당 등록과 관련된 등록 주택이 있는 시읍면의 장에게 통지하여야 한다.

(평29법24·추가)

제 2 절 업 무(평29법24·추가)

제16조(등록사항 공시) 등록 사업자는 국토교통성령으로 정하는 바에 의한 등록 사항을 공시하여야 한다.

(평29법24·추가)

제17조(입주 거부 제한) 등록 사업자는 등록 주택에 입주를 희망하는 주택확보 배려자(해당 등록 주택에 대해 제9조 제1항 제6호의 범위를 정한 경우에는 그 범위에 속하는 자. 이하, 이조 및 제20조 제2항에서 동일)에 대해 주택확보 배려자임을 이유로 입주를 거부해서는 안 된다.

(평29법24·추가)

제 3 절 등록 주택에 관한 특례(평29법24·추가)

제18조(위탁에 의해 공사가 실시하는 주택확보 배려자 전용 임대주택의 정비 등의 업무) ① 공사는 지방주택공급공사법(소화 40년 법률 제124호) 제21조에서 규정하는 업무 외에, 다음에서 언급하는 구역 내에서 위탁을 통해 주택확보 배려자 전용 임대주택(등록 주택인 것에 한한다.)의 정비 및 임대 기타의 관리 업무를 실시할 수 있다.

1. 제5조 제4항의 규정에 의한 도도부현 임대주택 공급 촉진 계획에 공사에 따른 동항에서 규정한 사업 시행에 관한 사항을 기재한 도도부현 구역

2. 제6조 제3항에서 준용하는 제5조 제4항의 규정에 의한 시읍면 임대주택 공급 촉진 계획에 따라 공사에 규정된 사업의 실시에 관한 사항을 기재한 시읍면의 구역
 ② 전항의 규정에 의한 공사가 동항에서 규정하는 업무를 실시하는 경우에는, 지방 주택공급공사법 제49조 제3호 중 「제21조에서 규정하는 업무」는 「제21조에서 규정하는 업무 및 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률(평성 19년 법률 제112호) 제18조 제1항에서 규정하는 업무」로 한다.

(평29법24·추가)

제19조(기구가 실시하는 등록주택 개량 자금의 용자) 독립행정법인 주택 금융지원 기구(다음 조에서 「기구」라 한다.)은 독립행정법인 주택 금융지원 기구법(평성 17년 법률 제82호. 다음 조 제1항에서 「관련 법」이라 한다.) 제13조 제1항에서 규정하는 업무 외에, 등록 주택 개량(등록 주택으로 하는 것을 주된 목적으로 하는 자의 거주용, 기타 그 본래의 용도에 제공한 적이 있는 건축물의 개량을 포함한다.)에 필요한 자금을 대출할 수 있다.

(평29법24·추가)

제20조(기구가 실시하는 임대채무보증보험 계약과 관련한 보험) ① 기구는 관련 법 제13조 제1항에서 규정하는 업무 외에 임대채무보증보험계약에 관련된 보험을 실시할 수 있다.

② 전항의 “임대채무보증보험계약”이라 함은, 기구가 사업 연도마다 임대채무보증업체(임대주택의 임차인의 위탁을 받아 해당 임차인의 임대금 지불과 관련된 채무(이하, 「월세 채무」라 한다.)를 보증하는 것을 업으로서 행하는 자로서, 임대채무의 보증을 적정하고 확실히 실시하는 것이 가능하다고 인정되는 것으로서 국토교통성령으로 정하는 요건에 해당하는 자를 말한다. 이하, 이 조에서 같다.)와 체결하는 계약으로, 임대채무보증업자가 등록주택에 입주하고 있는 주택확보 배려자(이하, 「등록 주택 입주자」라 한다.)의 임대 채무(이자와 관련된 것을 제외한다. 이하, 이 조에서 같다.)의 보증을 한 것을 기구에 통지함으로써 해당 임대채무보증업자가 등록주

택 입주자의 월세채무에 대해 보증한 금액의 총액이 일정 금액에 달할 때까지 그 보증에 대해 기구와 해당 월세채무보증업자 사이에 보험관계가 성립한다는 취지를 정하는 것을 말한다.

③ 전항에 규정하는 임대채무보증보험계약(제10항에서 「임대채무보증보험계약」이라 한다.)과 관련된 보험관계에 있어서는, 임대채무보증업자가 등록주택입주자의 임대채무에 보험료를 내고 월세 채무보증업자가 등록 주택을 대신하여 월세 채무의 전부 또는 일부의 변제를 보험사고로 하여 보험가액에 100의 70을 넘지 않는 범위 내에서 국토교통성령에서 정하는 비율을 곱해서 얻은 금액을 보험 금액으로 한다.

④ 기구가 전항의 보험 관계를 바탕으로 지불해야 하는 보험금이 임대채무보증업체가 등록 주택 입주자를 대신해 변제한 임대 채무의 금액으로부터 해당 임대채무보증업자가 보험금의 지불 청구를 할 때까지 당해 등록주택 입주자에 대한 구상권(변제를 한 날 이후의 이자 및 피할 수 없었던 비용, 그 외의 손해의 배상에 관계되는 부분을 제외한다.)을 행사해서 취득한 금액을 공제한 잔액에, 동항의 국토교통성령으로 정하는 비율을 곱해 얻은 금액으로 한다.

⑤ 전항의 구상권을 행사하여 취득한 금액이 월세 채무보증업체가 등록 주택 입주자의 월세 채무 외에, 이자 또는 비용에 대해서도 변제를 했을 때에는, 해당 구상권을 행사하여 취득한 총액에 그 변제를 한 임대 채무의 금액의 총액에 대한 비율을 곱해 얻은 금액으로 한다.

⑥ 임대채무보증업체는 보험사고 발생일로부터 1년을 넘지 않는 범위 내에서 국토교통성령으로 정하는 기간을 경과한 후에는 보험금의 지불 청구를 할 수 없다.

⑦ 임대채무보증업체는 제3항의 보험 관계가 성립한 보증에 따른 등록 주택 입주자 대신 변제를 했을 경우에는 그 구상에 노력하여야 한다.

⑧ 보험금의 지급을 받은 전월세 채무보증업자는 그 지불을 청구한 후 등록주택 입주자에게 이에 대한 구상권(전월세 채무보증업자가 등록주택 입주자를 대신하여 임대채무를 변제한 일 이후 보험금의 지급을 받은 날까지의 이자 및 피할 수 없었던 비용 기타의 손해의 배상과 관련된 부분을 제외한다.)을 행사하고 취득한 금액에, 해

당 지불을 받은 보험금 금액의 당해 보험금에 관한 제4항에서 규정하는 잔액에 대한 비율을 곱해서 얻은 금액을 기구에 납부하여야 한다.

⑨ 전항의 구상권을 행사하고 취득한 금액에 대해서는 제5항의 규정을 준용한다.

⑩ 기구는 임대채무보증업체가 임대채무보증보험계약 조항을 위반했을 때에는 제3항의 보험관계에 근거한 보험금의 전부 혹은 일부를 지불하지 않거나, 혹은 보험금의 전부 혹은 일부를 반환시키거나 또는 장래에 걸쳐서 해당 보험계약을 해제할 수 있다.

(평29법24·추가)

제21조(보호실시기관에 의한 피보호입주자의 상황 파악 등) ① 등록 사업자(제51조 제1항의 주택확보 배려자 거주 지원협의회의 구성원이며, 그 외의 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 요건에 해당하는 자에 한한다.)는 피보호입주자(피보호자(생활보호법(소화 25년 법률 제144호) 제6조 제1항에서 규정하는 피보호자를 말한다.)인 등록주택 입주자를 말하며, 등록주택 입주자가 되고자 하는 자를 포함한다. 이하 본 조에서 같다.)가 임대청구에 응하지 않는 것, 그 외의 피보호 입주자거주안정 확보를 도모하는데 지장이 되는 것으로서 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 사정이 있을 때에는, 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 바에 따라, 그 취지를 보호기관(동법 제19조 제4항에서 규정하는 보호 기관을 말한다. 다음 항에서도 같다.)에 통지할 수 있다.

② 보호 기관은 전항의 규정에 의한 통지를 받았을 때에는, 해당 통지와 관련된 피보호입주자에 대한 생활 보호법 제37조의 2의 규정에 따른 조치 기타 법률로 보호의 목적을 도달하기 위해 필요한 조치를 강구할 필요가 있는지를 판단하기 위해 신속하게 해당 피보호입주자의 상황 파악 및 기타 해당통지에 관련된 사실에 대하여 확인하기 위한 조치를 강구하는 것으로 한다.

(평29법24·추가)

제 4 절 감 독(평29법24·추가)

제22조(보고의 징수) 도도부현 지사는 등록 사업자에게 등록 주택 관리 상황을 보고를 요구할 수 있다.

(평29법24·추가)

제23조(지시) ① 도도부현 지사는 등록된 등록 사항이 사실과 다른 때에는 그 등록 사업자에 대해 해당 사항의 정정을 신청할 것을 지시할 수 있다.

② 도도부현 지사는 등록 사업이 제10조 제1항 각호에서 열거하는 기준에 적합하지 않다고 인정할 때에는, 그 등록 사업자에 대해, 그 등록 사업을 해당 기준에 적합하도록 하기 위해서 필요한 조치를 취하는 것을 지시할 수 있다.

③ 도도부현 지사는 등록 사업자가 제16조 또는 제17조의 규정에 위반했을 때에는 해당 등록사업자에 대해 그 시정을 위해서 필요한 조치를 취하도록 지시할 수 있다.

(평29법24·추가)

제24조(등록취소) ① 도도부현 지사는 등록 사업자가 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우에는 제8조의 등록을 취소해야 한다.

1. 제11조 제1항 각 호(제4호를 제외한다.) 중 하나에 해당하기에 이르렀을 때.
2. 부정한 수단에 의한 제8조의 등록을 받았을 때.

② 도도부현 지사는 등록 사업자가 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우에는 제8조의 등록을 취소할 수 있다.

1. 제12조 제1항의 규정에 위반했을 때.
2. 전조의 규정에 의한 지시를 위반했을 때.

③ 도도부현 지사는 전 2항의 규정에 의한 등록을 취소한 때에는 지체 없이 그 사실을 정작 해당 등록 사업자인 자에게 통지하여야 한다.

(평29법24·추가)

제 5 절 등록 기관(평29법24 · 추가)

제25조(지정등록기관 지정 등) ① 도도부현 지사는 그 지정하는 자(이하, 「지정 등록 기관」이라 한다.)에게 주택확보 배려자 원할 입주 임대주택 사업의 등록 및 등록부의 열람 실시에 관한 사무(전 절의 규정에 의한 사무를 제외하다. 이하, 「등록사무」라 한다.)의 전부 또는 일부를 행하게 할 수 있다.

② 지정 등록 기관 지정(이하, 이 절에서 「지정」라고 한다.)은 등록 사무를 실시하는 자의 신청에 의해 실시한다.

③ 도도부현 지사는, 지정한 때에는 지정 등록 기관이 실시하는 등록 사무를 하지 않기로 하고, 이 경우에 있어서의 등록 사무의 계승, 그 외의 필요한 사항은, 국토교통성령으로 정한다.

④ 지정 등록 기관이 등록 사무를 실시하는 경우, 제8조에서 제15조까지의 규정 적용에 대해서는 이들 규정 중 「도도부현 지사」는 「제25조 제2항의 지정을 받는 자」라고 한다.

(평29법24 · 추가)

제26조(결격조항) 다음 각호 중 하나에 해당하는 자는 지정을 받지 못한다.

1. 미성년자, 성년피후견인 또는 피보좌인
2. 파산 절차의 개시 결정을 받아 복권을 받지 못한 자
3. 금고 이상의 형에 처해지거나 또는 이 법률의 규정에 의한 벌금형을 받고 그 집행이 끝나거나 집행을 받는 것이 없어진 날로부터 기산하여 2년을 경과하지 않는 자
4. 제35조 제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 지정이 취소되고, 그 취소일로부터 기산하여 2년이 경과하지 않는 자
5. 법인이며, 그 임원 중에 전 각호 중 하나에 해당하는 자가 있는 것

(평29법24 · 추가)

제27조(지정기준) ① 도도부현 지사는 해당 도도부현의 구역에서 다른 지정을 받은 자가 없거나 혹은 지정의 신청이 다음에서 열거한 기준에 적합하다고 인정할 때가 아니면, 지정을 해서는 안 된다.

1. 직원, 등록 업무의 실시 방법, 기타 사항에 대한 등록 업무의 실시에 관한 계획이 등록 사무의 정확한 실시를 위해서 적절한 것.
 2. 전호의 등록 업무의 실시에 관한 계획을 확실하게 실시한 경리적 및 기술적인 기초를 가진 것.
 3. 등록 사무 이외의 업무를 행할 경우, 그 업무를 실시하는 것에 의해서 등록 업무의 공정한 실시에 지장을 미칠 우려가 없는 것.
 4. 전 3호에서 규정하는 것 외에, 등록 사무를 공정하고 확실하게 할 수 있을 것.
- (평29법24·추가)

제28조(지정공시 등) ① 도도부현 지사는, 지정한 때에는 지정 등록 기관의 명칭 및 주소 지정 등록 기관이 실시하는 등록사무의 범위, 등록 사무를 실시하는 사무소의 소재지 및 등록 사무의 개시일을 공시하여야 한다.

② 지정 등록 기관은 명칭 혹은 주소 또는 등록 사무를 실시하는 사무소 소재지를 변경하도록 할 때에는 변경하려는 날의 2주일 전까지 그 사실을 도도부현 지사에 신고하여야 한다.

③ 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의한 신고가 있을 때에는 그 사실을 공시해야 한다.

(평29법24·추가)

제29조(비밀유지 의무 등) ① 지정 등록 기관(그 자가 법인인 경우에는 그 임원. 다음 항에서도 동일하다.) 및 그 직원과 이들이었던 자는 등록사무에 관해 알게 된 비밀을 누설하거나 자신의 이익을 위해 사용해서는 안 된다.

② 지정 등록 기관 및 그 직원으로 등록 사무에 종사하는 자는 형법(페이지 40년 법률 제45호) 기타 벌칙의 적용에 대해서는 법령에 의해 공무에 종사하는 직원으로 본다.
(평29법24·추가)

제30조(등록 사무 규정) ① 지정 등록 기관은 등록 사무에 관한 규정(이하, 「등록 사무 규정」이라 한다.)을 정하고 도도부현 지사의 인가를 받아야 한다. 이것을 변경하려고 할 때에도 동일하게 한다.

② 등록 사무 규정에서 규정해야 하는 사항은 국토교통성령으로 정한다.

③ 도도부현 지사는 제1항의 인가를 득(得)한 등록 사무 규정이 등록 사무의 공정하고 확실한 실시상 부적당하다고 되었다고 인정될 때에는, 그 등록 사무 규정을 변경해야 한다는 것을 명령할 수 있다.

(평29법24·추가)

제31조(장부의 비치 등) ① 등록 기관은 국토교통성령으로 정하는 바에 의한 등록 사무에 관한 사항으로서 국토교통성령으로 정하는 것을 기재한 장부를 비치하고 이를 보존해야 한다.

② 전항에 정하는 것 외, 지정 등록 기관은 국토교통성령으로 정하는 바에 의한 등록 사무에 관한 서류는 국토교통성령으로 정하는 것으로 보존해야 한다.

(평29법24·추가)

제32조(감독명령) 도도부현 지사는 등록 사무의 공정하고 확실한 실시를 확보할 필요가 있다고 인정할 때에는, 지정 등록기관에 대해, 등록사무에 관해 감독상 필요한 명령을 할 수 있다.

(평29법24·추가)

제33조(보고, 검사 등) ① 도도부현 지사는 등록 사무의 공정하고 확실한 실시를 확보할 필요가 있다고 인정할 때에는, 지정 등록기관에 대해 등록사무에 관하여 필요한 보고를 요구, 또는 그 직원에게 지정 등록기관의 사무소에 출입하여, 등록사무의 상황 혹은 장부, 서류, 기타의 물건을 검사 사케 하거나 관계자에게 질문시킬 수 있다.

② 전항의 규정에 의한 현장 검사를 하는 직원은 그 신분을 나타내는 증명서를 휴대하고 관계자에게 제시하여야 한다.

③ 제1항의 규정에 의한 현장 검사의 권한은 범죄 수사를 위해 인정된 것이라고 해석해서는 안 된다.

(평29법24·추가)

제34조(등록사무 휴폐지(休廢止)) ① 지정 등록 기관은 도도부현 지사의 허가를 받지 않으면, 등록 사무의 전부 혹은 일부는 휴지하거나 폐지해서는 안 된다.

2 도도부현 지사는, 전항의 허가를 하는 경우에는 그 사실을 공시해야 한다.

(평29법24·추가)

제35조(지정 취소 등) ① 도도부현 지사는 지정 등록 기관이 제16조 각호(제4호를 제외) 중 하나에 해당하게 된 때에는 그 지정을 취소해야 한다.

② 도도부현 지사는 지정 등록 기관이 다음 각호의 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소 또는 기간을 정해서 등록사무의 전부 또는 일부 정지(停止)를 명할 수 있다.

1. 제25조 제4항의 규정에 의하여 대체하여 적용하는 제10조, 제11조, 제12조 제3항 혹은 제4항, 제13조는 제15조의 규정에 위반했을 때.

2. 제28조 제2항, 제31조 또는 전조의 제1항의 규정에 위반했을 때.

3. 제30조 제1항의 인가를 받은 등록 사무 규정에 의하지 않고 등록 사무를 실시했을 때.

4. 제30조 제3항 또는 제32조의 규정에 의한 명령을 위반했을 때.

5. 제27조 각호에 열거하는 기준에 적합하지 않다고 인정할 때.

6. 등록 사무에 관한 현저하고 적당한 행위를 했을 때, 또는 법인인 경우 그 임원이 등록 사무에 관해 현저하게 부적당한 행위를 했을 때.

7. 부정한 수단에 의해 지정을 받았을 때.

③ 도도부현 지사는 전 2항의 규정에 의하여 지정을 취소하고 또는 전항의 규정에 의한 등록 사무 혹은 일부 정지를 명령한 때에는 그 취지를 공시해야 한다.

(평29법24·추가)

제36조(도도부현 지사에 의한 등록사무의 실시) ① 도도부현 지사는 지정 등록 기관이 제34조 제1항의 규정에 의한 등록 사무의 전부 또는 일부를 중지했을 때, 전조 제2항의 규정에 의하여 지정 등록 기관에 대한 등록 업무 전부 혹은 일부의 정지를 명했을 때, 또는 지정 등록기관이 천재(天災) 등의 사유로 등록 사무의 전부 혹은 일부를 실시하는 것이 곤란해진 경우에 있어서 필요하다고 인정될 때에는 제25조 제3항의 규정에도 불구하고 등록 업무의 전부 또는 일부를 실시한다.

② 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의한 등록 사무를 하고, 또는 동항의 규정에 의한 등록 사무를 실시하지 아니하는 경우에는 그 취지를 공시하여야 한다.

③ 도도부현 지사가 제1항의 규정에 의한 등록 사무를 하고, 제34조 제1항의 규정에 의하여 등록 사무의 폐지를 허가하거나 전조 제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 정지를 취소하거나 제1항의 규정에 따르고 있는 등록 사무를 하지 않기로 하는 경우에, 등록사무의 인수, 기타 필요한 사항은 국토교통성령으로 정한다.

(평29법24·추가)

제37조(등록수수료) ① 도도부현은 지방 자치법(소화 22년 법률 제67호) 제227조의 규정에 따른 등록에 관련된 수수료를 징수하는 경우에 있어서는 제25조의 규정에 의하여 지정 등록 기관이 행하는 등록을 받고자 하는 자에게 조례로 정하는 바에 따라 해당 수수료를 당해 지정등록 기관에 납부시킬 수 있다.

② 전항의 규정에 의하여 지정 등록 기관에 봉안된 수수료는 해당 지정 등록 기관의 수입으로 한다.

(평29법24·추가)

제 6 절 잡 칙(평29법24·추가)

제38조(자금확보 등) 국가 및 지방공공단체는 등록 주택의 정비를 위해서 필요한 자금의 확보 또는 그 용통의 조정에 노력하여야 한다.

(평29법24·추가)

제39조(임대주택 원활한 입주를 위한 원조) 도도부현 지사는 등록 사업자가 파산 절차 개시 결정을 받았을 때 기타 등록 주택 입주자(등록 주택입주자인 사람을 포함한다.)의 거주안정을 도모하기 위한 때에는, 해당 등록주택 입주자에게, 다른 적당한 임대주택에 원활히 입주하기 위해서 필요한 조언, 기타 원조를 해야 한다.
(평29법24·추가)

제 5 장 주택확보 배려자 거주 지원법인(평29법24·추가)

제40조(주택확보 배려자 거주 지원법인) 도도부현 지사는 특정 비영리 활동 촉진법(평성 10년 법률 제7호) 제2조 제2항에서 규정하는 특정 비영리 활동 법인, 일반 사단법인 혹은 일반 재단 법인, 기타 영리를 목적으로 하지 않는 법인 또는 주택확보 배려자 거주를 지원하는 것을 목적으로 하는 회사이며, 제42조에서 규정하는 업무(이하, 「지원 업무」라 한다.)에 관하여 다음에서 열거하는 기준에 적합하다고 인정될 수 있는 것을, 그 신청에 의해, 주택확보 배려자 거주 지원법인(이하, 「지원법인」이라 한다.)으로 지정할 수 있다.

1. 직원 지원 업무의 실시 방법, 기타 사항에 대한 지원 업무의 실시에 관한 계획이 지원 업무의 정확한 실시를 위해서 적절한 것.
2. 전호의 지원 업무의 실시에 관한 계획을 확실하게 실시한 경리적 및 기술적인 기초를 가진 것.
3. 임원 또는 직원의 구성이 지원 업무의 공정한 실시에 지장을 미칠 우려가 없을 것.
4. 지원 업무 이외의 업무를 행할 경우, 그 업무를 실시하는 것에 따라 지원 업무의 공정한 실시에 지장을 미칠 우려가 없는 것.
5. 전 각호에 정하는 것 외에, 지원 업무를 공정하고 정확하게 실시할 수 있는 것.
(평29법24·추가)

제41조(지정공시 등) ① 도도부현 지사는 전조의 규정에 의하여 지정(이하, 「지정」이라 한다.)을 한 때에는, 지원법인의 명칭과 주소 및 지원업무를 하는 사무소의 소재지를 공시하여야 한다.

② 지원법인은 명칭 혹은 주소 또는 지원 업무를 실시하는 사무소 소재지를 변경할 때에는 변경하려는 날의 2주일 전까지 그 사실을 도도부현 지사에 신고하여야 한다.

③ 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의한 신고가 있을 때에는 그 사실을 공시해야 한다.

(평29법24·추가)

제42조(업무) 지원 법인은 해당 도도부현의 구역 내에 있어서 다음에서 해당하는 업무를 하는 것으로 한다.

1. 등록 사업자의 요청에 의해 등록 주택 입주자의 월세 채무보증을 하는 것.
2. 주택확보 배려자 임대주택의 원활한 입주의 촉진에 관한 정보 제공, 상담 및 기타 원조하는 것.
3. 임대주택에 입주하는 주택확보 배려자의 생활 안정 및 향상에 관한 정보 제공, 상담 기타의 원조를 행하는 것.
4. 전 3호의 업무에 부대하는 업무를 수행한다.

(평29법24·추가)

제43조(업무의 위탁) ① 지원법인은 도도부현 지사의 인가를 받고 전조 제1호의 업무(이하, 「국채무보증업무」라 한다.) 중 채무의 보증의 결정 이외의 업무의 전부 또는 일부를 금융기관, 기타의 자에게 위탁할 수 있다.

② 금융 기관은 다른 법률의 규정에 불구하고, 전항의 규정에 의한 위탁을 받아 해당 업무를 행할 수 있다.

(평29법24·추가)

제44조(채무 보증업무 규정) ① 지원법인은 채무보증 업무에 관한 규정(이하, 「채무보증 업무규정」이라 한다.)을 정해 도도부현 지사의 인가를 받아야 한다. 이를 변경하려고 할 때에도 같다.

② 채무보증 업무규정으로 정하여 할 사항은 국토교통성령으로 정한다.

③ 도도부현 지사는 제1항의 인가를 한 채무보증 업무 규정이 채무보증 업무의 공정하고, 적합한 실시상 부적당하다고 인정될 때에는, 그 채무보증 업무규정을 변경해야 함을 명령할 수 있다.

(평29법24·추가)

제45조(사업계획 등) ① 지원법인은 매 사업년도, 국토교통성령으로 정하는 바에 의한 지원 업무에 관련 사업계획 및 수지예산을 작성하여 당해 사업년도의 개시 전에 (지정을 받은 날의 속하는 사업년도에 있어서는, 그 지정을 받은 후 지체 없이), 도도부현 지사의 인가를 받아야 한다. 이를 변경하려고할 때에도 같다.

② 지원법인은 매 사업년도, 국토교통성령으로 정하는 바에 의한 지원업무 관련 사업 정보신고서 및 수지 결산서를 작성하여 해당 사업년도 경과 후 3월 이내에 도도부현 지사에 제출하여야 한다.

(평29법24·추가)

제46조(구분경리) 지원법인은, 국토교통성령으로 정하는 바에 의한 채무보증 업무 및 이에 부대(附帶)한 업무에 관련된 경리와 그 외의 업무에 관련된 경리를 구분해 정리해야 한다.

(평29법24·추가)

제47조(장부의 비치 등) ① 지원법인은, 국토교통성령으로 정하는 바에 의한 지원 업무에 관한 사항으로서 국토교통성령으로 정하는 것을 기재한 장부를 비치하고 이를 보존해야 한다.

② 전항에 정하는 것 외, 지원법인은, 국토교통성령으로 정하는 바에 따라 지원 업무에 관한 서류로서 국토교통성령으로 정하는 것을 보존해야 한다.

(평29법24·추가)

제48조(감독명령) 도도부현 지사는 지원업무의 공정하고 확실한 실시를 확보할 필요가 있다고 인정할 때에는 지원법인에 대해 지원업무에 관한 감독상 필요한 명령을 할 수 있다.

(평29법24·추가)

제49조(보고, 검사 등) ① 도도부현 지사는 지원 업무의 공정하고 확실한 실시를 확보할 필요가 있다고 인정할 때에는 지원법인에 대하여 지원업무 혹은 자산의 상황에 관하여 필요한 보고를 요구하거나 그 직원에게 지원법인의 사무소에 출입하여 지원업무의 상황 혹은 장부, 서류, 그 외 물건을 검사하게 하거나 관계자에게 질문하도록 할 수 있다.

② 제33조 제2항 및 제3항의 규정은 전항의 규정에 의한 현장 검사에 대해서 준용한다.

(평29법24·추가)

제50조(지정 취소 등) ① 도도부현 지사는 지원법인이 다음 각호의 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다.

1. 제41조 제2항 또는 제45조부터 제47조의 규정에 위반했을 때.
2. 제44조 제1항의 인가를 받은 채무보증 업무 규정에 의하지 않고 채무보증 업무를 행했을 때.
3. 제44조 제3항 또는 제48조의 규정에 의한 명령을 위반했을 때.
4. 제40조 각호에서 열거하는 기준에 적합하지 않다고 인정될 때.
5. 지원법인 또는 그 임원이 지원업무에 관한 현저히 부적당한 행위를 했을 때.
6. 부정한 수단으로 인한 지정을 받았을 때.

② 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의하여 지정을 취소한 때에는 그 사실을 공시해야 한다.

(평29법24·추가)

제 6 장 주택확보 배려자 거주 지원협의회(평29법24 · 추가)

제51조(주택확보 배려자 거주 지원협의회) ① 지방공공단체, 지원법인, 택지 건물 거래업자(택지 건물 거래업법(소화 27년 법률 제176호) 제2조 제3호에서 규정하는 택지 건물 거래업자를 말한다.), 임대주택 관리 사업을 하는 자, 기타 주택확보 배려자의 민간 임대주택에 대한 원활한 입주를 촉진시키는데 기여하는 활동을 하는 자는 주택확보 배려자와 민간임대주택의 임대인에 대한 정보를 제공한다. 다른 주택확보 배려자의 민간 임대주택에 대한 원활한 입주를 촉진할 수 있도록 조치를 취하도록 협의하기 위하여 주택확보 배려자 거주 지원협의회(이하, 「지원협의회」라 한다.)를 조직할 수 있다.

② 전항의 협의를 하기 위해서 회의에서 협이가 성립된 사항에 대해서는 지원협의회의 구성 인원은 그 협의의 결과를 존중해야 한다.

③ 전 2항에 정하는 것 외에, 지원협의회 운영에 관한 필요한 사항은 지원협의회가 정한다.

(평29법24 · 추가)

제52조(지원협의회 및 지역주택협의회 연계) 전조 제1항의 규정에 의한 지원협의회가 조직된 지방공공단체 구역에 대해 지역 주택 특별 조치법 제5조 제1항의 규정에 의한 지역 주택 협의회가 조직되어 있는 경우에는, 해당 지원협의회 및 지역 주택 협의회는, 주택확보 배려자의 임대주택에의 원활한 입주를 촉진하기 위하여 상호 연계를 도모해야 한다.

(평29법24 · 추가)

제 7 장 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 시책 (평29법24 · 장명(章名)추가)

제53조(공적 임대주택 공급 촉진) ① 국가 및 지방공공단체는 소득의 상황, 심신의 상황, 가구, 그 다른 주택확보 배려자 주택의 확보에 대한 배려가 필요한 사정을 감안하

여, 기존 공공 임대주택의 유효한 활용을 도모하면서, 공적 임대주택의 적절한 공급 촉진에 관해 필요한 시책을 강구하도록 노력하여야 한다.

② 공공 임대주택 관리자는 공공 임대주택 입주자 전형에 해당하는 주택확보 배려자의 주거 안정에 배려하도록 노력하여야 한다.

(평29법24·구(旧)제5조 이동)

제54조(민간 임대주택으로의 원활한 입주의 촉진) ① 국가 및 지방공공단체는 주택확보 배려자가 민간 임대주택을 원활히 임차할 수 있도록 하기 위하여 주택확보 배려자 및 민간임대주택의 임대인에 대한 지원, 기타 주택확보 배려자의 민간 임대주택에 대한 원활한 입주를 촉진할 수 있도록 필요한 시책을 강구하도록 노력하여야 한다.

② 민간 임대주택을 임대하는 사업을 수행하는 자는 국가 및 지방공공단체가 강구하는 주택확보 배려자의 민간 임대주택을 원활히 입주하도록 유도하기 위한 협력에 노력하여야 한다.

(평29법24·구(旧)제6조 이동)

제55조(정보제공 등) 국가 및 지방공공단체는 주택확보 배려자가 임대주택에 관하여 그 사정에 의한 임대주택에 대해서는 적절한 정보를 제공하고 효율적으로 입수할 수 있도록 정보의 제공 및 상담 실시에 관하여 필요한 시책을 강구하도록 노력하여야 한다.

(평29법24·구(旧)제7조 이동)

제56조(주택확보 요주의 생활의 안정 및 향상에 관한 시책 등과의 제휴) 국가 및 지방공공단체는 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 시책을 추진함에 있어서는 주택확보 배려자의 자립 지원에 관한 시책, 주택확보 배려자의 복지에 관한 시책, 그 외 주택확보 배려자의 생활의 안정 및 향상에 관한 정책 및 양호한 주거환경 형성에 관한 정책과의 연계를 도모하여야 한다.

(평29법24·구(旧)제8조 이동)

제57조(지방공공단체 지원) 국가는 지방공공단체가 강구하는 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진 관련 시책을 지원하기 위하여 정보 제공, 기타 필요한 조치를 강구하도록 노력하여야 한다.

(평29법24·구(舊)제12조 이동)

제 8 장 잡칙(雜則)(평29법24·추가)

제58조(대도시 등의 특례) 제4장의 규정에 의한 도도부현 또는 도도부현 지사의 권한에 속하는 것으로 알려져 있는 사무는 지방 자치법 제252조의 19 제1항의 지정 도시(이하, 이 조에서 「지정 도시」라 한다.) 및 동법 제252조의 22 제1항의 중핵시(中核市)(이하, 이 조에서 「중핵시」라 한다.)에 있어서는, 지정 도시 혹은 중핵시(이하, 이 조에서 「지정 도시 등」이라 한다.) 또는 지정 도시 등의 장(長)이 실시하는 것으로 한다. 이 경우에 있어서는, 동장(同章) 중 도도부현 또는 도도부현지사에 관한 규정은 지정 도시 등 또는 지정 도시 등의 장에 관한 규정으로서 지정 도시 등 또는 지정 도시 등의 장에 적용이 있는 것으로 한다.

(평29법24·추가)

제59조(국토교통성령에 위임) 이 법률에 정하는 것 외에, 이 법의 실시상 필요한 사항은 국토교통성령으로 정한다.

(평29법24·추가)

제60조(경과조치) 이 법률에 근거한 명령을 제정하거나 개폐하는 경우에 대해서는, 그 명령으로 그 제정 또는 개폐에 수반하여 합리적으로 필요하다고 판단되는 범위 내에서 필요한 경과조치(별칙에 관한 경과 조치를 포함한다.)를 정할 수 있다.

(평29법24·추가)

제 9 장 별 칙(평29법24·추가)

제61조 다음의 각호 중 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 50만엔 이하의 벌금에 처한다.

1. 제29조 제1항의 규정에 위반하여 그 직무에 관한 알게 된 비밀을 누설하거나 자기의 이익을 위해 사용한 자
2. 제35조 제2항의 규정에 의한 등록 업무 정지 명령에 위반한 자
(평29법24·추가)

제62조 다음 각호 중 하나에 해당하는 자는 30만엔 이하의 벌금에 처한다.

1. 부정한 수단에 의하여 제8조의 등록을 받은 자
2. 제22조 제1항 또는 제14조 제1항의 규정에 따라 신고를 하지 못하거나 허위 신고를 한 자
3. 제31조 제1항 또는 제47조 제1항의 규정에 위반하여 장부를 비치하지 않고, 장부에 기재하지 않거나 장부에 허위기재를 하거나 장부를 보존하지 않은 자
4. 제31조 제2항 또는 제47조 제2항의 규정에 위반한 자
5. 제33조 제1항 또는 제49조 제1항의 규정에 의한 보고를 하지 않거나 허위 보고를 한 자
6. 제33조 제1항 또는 제49조 제1항의 규정에 의한 검사를 거부하고 방해하거나 기피한 자
7. 제33조 제1항 또는 제49조 제1항의 규정에 의한 질문에 답변하지 않거나 또는 허위 답변을 한 자
8. 제34조 제1항의 규정에 의한 허가를 받지 않고 등록 사무의 전부를 폐지한 자
(평29법24·추가)

제63조 제22조의 규정에 의한 보고를 하지 않거나 허위 보고를 한 사람은 20만원 이하의 벌금에 처한다.

(평29법24·추가)

제64조 법인의 대표자 또는 법인 혹은 사람(人)의 대리인, 사용인, 기타 종업원이 그 법인 또는 사람(人)의 업무에 관하여 전 3조의 위반 행위를 한 경우에는, 그 행위자를 벌하고, 그 법인 또는 사람(人)에 대해서도 각 본조의 벌금형을 과한다.

(평29법24·추가)

부 칙

이 법률은 공포의 날로부터 시행한다.

부칙(평성 23년 4월 28일 법률 제32호) 초(抄)

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 기산하여 6월을 넘지 않는 범위 내에서 정령으로 정하는 날에 시행한다.

(평성 23년 정령 제236호로서 평성23년 10월 20일부터 시행)

부칙(평성 29년 4월 26일 법률 제24호) 초(抄)

제 1 조(시행기일) 이 법률은 공포일로부터 기산하여 6월을 넘지 않는 범위 내에서 정령으로 정하는 날에 시행한다.

(평성 29년 정령 제236호로서 평성 29년 10월 25일부터 시행)

제 2 조(정령으로의 위임) 이 법률의 시행에 관하여 필요한 경과 조치는 정령으로 정한다.

제 3 조(검토) 정부는 이 법률의 시행 후 5년을 경과한 경우, 이 법률에 의한 개정 후의 주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률의 시행 상황에 대해 검토하고, 필요하다고 인정될 때에는, 그 결과에 따라 필요한 조치를 강구한다.

연구보고 19-02
사회통합형 주거복지법제에 관한 연구

2019년 10월 28일 인쇄
2019년 10월 31일 발행

발행인 | 김계홍

발행처 | 한국법제연구원
세종특별자치시 국책연구원로 15
(반곡동, 한국법제연구원)
전화 : (044)861-0300

등록번호 | 1981.8.11. 제2014-000009호

홈페이지 | <http://www.klri.re.kr>

값 12,000원

1. 본원의 승인없이 전재 또는 역재를 금함. ©
2. 이 보고서의 내용은 본원의 공식적인 견해가 아님.

ISBN : 978-89-6684-955-0 93360

손 현(책임)

학 력

이화여대 법학박사
(현) 한국법제연구원 연구위원

연구실적 및 논문

빅데이터기반의 과학행정 구현을 위한
입법 방안 연구
진흥관련 법제의 입법모델 연구
국유재산특례제도 개선방안 연구
전자기록물 관리에 관한 법제 정비 방안
연구
온라인 분쟁해결(ODR)에 관한 국제
규범 모델 연구

KLRI KOREA LEGISLATION
RESEARCH INSTITUTE



9 788966 849550
ISBN 978-89-6684-955-0

값 12,000원