



반지하주택 신규 건축허가 제한

반지하 공급 규제개혁으로 주거취약계층의 주거안전 및 삶의 질 향상 기여

추진부서 | 경기도 건축디자인과 ☎031-8008-4920

개선배경



- 반지하주택은 화재 및 집중호우시 신속한 대피가 어렵고 침수피해 위험이 높으며, 환기 및 채광 부족·습기·곰팡이 등으로 생활환경이 매우 열악함(최저주거기준에 미달하는 경우가 많음)
- 그러나, 반지하주택에 대한 저소득층의 주거수요도 있어 단기간에 멸실시키기 어려운 문제가 있음.
 - 2022년 말 기준 도내 반지하주택은 87,914호이며 전체세대수 기준 약 1.5%차지. 철거·멸실 등으로 감소추세이나, 최근 3년간 연평균 해소율은 1.6%불과하여 해소하는데 60년이상 소요예상됨
- 특히, 2022년 기록적 폭우로 인한 사망사고 발생 등 인명피해와 직결된 문제로 반지하 주택에 대한 제도개선 필요성 대두
 - 2010년 ~ 2022년 반지하주택 수해피해 현황은 도내 6,659동 8,861호

〈 폭우에 침수된 반지하 주택 〉



- ☞ 반지하주택은 생활환경이 열악하나 저소득층의 주거수요도 있어 단기간에 철거시키기가 어려움.

개선내용



- 건축법에 반지하 주택의 신규 건축허가 제한 규정 및 예외 규정 신설
 - 원칙적으로 지하층에는 거실을 설치할 수 없게 하되, 침수위험 또는 피난 등 안전과 관련된 사항을 고려하여 지자체 조례로 예외 규정을 정하도록 함

개선 전

건축법 제53조(지하층) 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞게 하여야 한다.

〈신설〉

개선 후

건축법 제53조(지하층) ① 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞게 하여야 한다.

② 단독주택, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물의 지하층에는 거실을 설치할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 사항을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 침수위험 정도를 비롯한 지역적 특성
2. 피난 및 대피 가능성
3. 그 밖에 주거의 안전과 관련된 사항

추진과정



- ('21.3.30.) 제도개선 건의(신규 반지하 주택의 건축허가 제한) (도→국토부)
- ('21.5.30.) 제도개선 건의(신규 반지하 주택의 건축허가 제한) (도→국토부)
- ('22.8.17.) 제도개선 재건의(신규 반지하 주택의 건축허가 제한) (도→국토부)
- ('23.5.22.) 제도개선 재건의(신규 반지하 주택의 건축허가 제한) (도→국토부)
- ('23.6.08.) 제도개선면담(반지하 주택 건축허가 제한) (도→김영주 국회의원)
- ('23.6.29.) 제도개선 면담(반지하 주택 건축 제한) (도→김영주 국회의원)
- ('23.7.17.) 제도개선 면담(반지하 주택 건축 제한) (도→양경숙 · 김교홍 국회의원)
- ('23.7.18.) 제도개선 면담(반지하 주택 건축 제한) (도→국민권익위원회)
- ('23.12.26.) 건축법 개정 완료(법 제53조제2항 신설 / 반지하주택 신축 금지)

개선효과



- (신축금지) 반지하 주택 신축을 원칙적으로 금지하게 되어 침수 등 사고 위험이 높고, 생활환경이 매우 열악한 신규 반지하주택의 건축허가 제한을 함으로써 주거 취약계층의 주거안전 및 삶의 질 향상 기대

* 지자체 조례로 정하는 주거환경이나 안전에 영향이 없다고 인정되는 경우 제외