

서울특별시 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 조례  
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	848
------------	-----

2023. 07. 03.  
주택공간위원회  
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 5. 30. 이병도 의원 외 20명 공동발의 (2023. 6. 5. 회부)

2. 제안이유

- 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 규정하는 주거약자에 대한 강화된 주거기준과 안전기준을 서울시 주거약자 정책에도 반영하고 확대될 수 있도록 관련규정을 정비함.

3. 주요내용

- 가. 시장의 책무에 주거약자의 주거안전 강화를 위한 기준을 적용하여 주거복지를 강화할 수 있도록 함(안 제3조제3호).
- 나. 주거실태조사와 주거기본계획 수립에 최저주거기준을 확대 적용하고 주거약자 안전기준을 강화하여 적용할 수 있도록 정책지원 근거를 마련함(안 제4조 및 제5조).

## 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

### ■ 발의 배경 및 주요내용

- 이 개정조례안은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」(이하 ‘주거약자법’)에서 규정하고 있는 주거약자용 주택에 대한 최저주거기준(붙임2 참고), 안전기준(붙임3 참고) 및 편의시설 설치기준(붙임4 참고)을 조례에 반영하기 위한 것으로, 2023년 5월 30일 이병도 의원이 발의하여 6월 5일 우리위원회에 회부되었음.
- 개정안의 주요내용으로는 시장의 책무에 주거약자용 주택을 공급할 때 최저주거기준을 적용하는 것을 추가하고(안 제3조제3호), 주거약자에 대한 주거지원계획 수립 시 최저주거기준 및 안전기준 적용 확대에 대한 사항을 포함하도록 하였으며(안 제4조제4호 신설), 주거실태조사를 실시할 경우 최저주거기준과 안전기준, 편의시설 설치기준 적용현황과 주거약자의 편의수요에 대해 조사하도록 하였음.(안 제5조제1항제4호 신설)(붙임1 참고)

#### <개정안 주요 내용>

주요 내용	
▶ 안 제3조제3호(개정)	· ‘서울특별시장의 책무’ 확대
▶ 안 제4조제2항제4호(신설)	· 주거지원계획 수립 시, ‘최저주거기준 확대 및 개선방안, 안전기준 적용확대에 대한 사항’ 추가
▶ 안 제5조제1항제4호(신설)	· 주거실태조사계획 수립 시, ‘최저주거기준과 안전기준 적용 현황 및 주거약자의 편의수요에 관한 사항’을 포함토록 규정

## ■ 주요 개정사항 및 검토의견

### (1) 시장의 책무(안 제3조제3호)

- **안 제3조제3호**는 시장의 책무에 주거약자<sup>1)</sup>용 주택을 공급할 경우 최저주거기준을 적용하도록 노력할 것을 추가하였음.
- 이는 저소득 장애인 및 고령자, 국가유공자 등 주거약자의 주거안정에 대한 시장의 책무를 더욱 확대하고 최소한의 주거수준을 보장토록 하기 위한 것으로, 최근 약자와의 동행을 추진하는 서울시의 정책 기조를 반영하려는 것으로 이해되며, 개정조문의 이해도 제고를 위해 일부 자구 수정이 필요하겠음.

#### <수정의견>

현 행	개 정 안	수 정 안
<b>제3조(책무) 1.~2. (생략)</b> 3. 주거약자의 쾌적하고 안전한 주거생활에 필요한 정보가 원활하게 제공되고, <u>법 제9조의 편의시설이 주거약자용 주택에 적정하게 설치될 수 있도록 할 것</u>	<b>제3조(책무) 1.~2. (현행과 같음)</b> 3. ----- ----- <u>법 제8조의 주거기준 적용 및 제9조의 편의시설</u> ----- -----	<b>제3조(책무) 1.~2. (개정안과 같음)</b> 3. ----- ----- <u>법 제8조의 최저주거기준을 적용하며, 법 제9조의 편의시설</u> ----- -----

### (2) 주거지원계획의 수립(안 제4조제2항제4호 신설)

- **안 제4조제2항제4호**에서는 시장이 ‘주거지원계획’을 수립할 때, 「주거기본법」 제17조에 따른 ‘최저주거기준<sup>2)</sup>’(붙임2 참고) 적용과 주거약자용 주택에 대한 안전기준 적용 확대에 대한 사항을 포함토록 하였음.

1) 주거약자법 제2조(정의)에 따라, 주거약자란 1. 65세 이상인 사람, 2. 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 장애인, 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람을 의미함.  
 2) ‘주거약자법’ 제8조에서는 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우 강화된 기준을 설정할 수 있도록 하고 있으나, 현재 주거약자용 주택에 대한 강화된 기준이 없어, 「주거기본법」 제17조에 따른 최저주거기준을 준용하고 있는 것으로 파악됨.(붙임2 참고)



- 한편, 기수립된 ‘2025 서울주거종합계획’<sup>3)</sup>의 내용을 살펴보면, 노인과 장애인, 저소득가구에 대한 주거지원은 임대주택공급과 주택관리서비스 지원, 주거비 지원 등에 그치고 있고, 이 개정조례안과 같이 주거약자가 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하거나, 안전기준에 부적합한 주택에 거주하지 않도록 지원하는 사업은 미시행 중인 것으로 확인되는 바, 향후 이에 대한 대책마련이 필요하다 사료됨.

(3) 주거실태조사(안 제5조제1항제4호 신설)

- 안 제5조제1항제4호는 주거약자에 대한 ‘주거실태조사’를 실시할 경우, ‘주거약자의 주거환경 및 가구 특성’과 함께, ‘최저주거기준의 적용 여부’와, ‘주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치여부’(붙임2 참고) 등을 함께 조사하도록 하려는 것임.

현 행	개 정 안
<p><b>제5조(주거실태 조사) ①</b> 시장은 다음 각 호의 사항에 대한 주거실태조사를 실시할 수 있으며, 주거실태조사를 실시하려는 경우에는 미리 주거실태조사의 일시, 목적 및 내용 등을 포함한 주거실태조사계획을 수립하여야 한다.</p> <p>1.~3. (생략)</p> <p style="text-align: right;">&lt;신설&gt;</p> <p>4. (생략)</p> <p>② ~ ③ (생략)</p> <p>④ 시장은 필요하다고 인정하는 경우 주거실태조사를 「서울특별시 주거 기본 조례」 제6조에 따른 주거실태조사에 포함하여 실시할 수 있다.</p>	<p><b>제5조(주거실태 조사) ①</b> ----- ----- ----- -----</p> <p>1.~3. (현행과 같음)</p> <p>4.법 제8조와 제9조의 기준 적용현황 및 주거약자의 편의수요에 관한 사항</p> <p>5. (현행 제4호와 같음)</p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- -----</p> <p>--.</p>

3) 시장은 「주거기본법」 제5조 및 「서울특별시 주거 기본 조례」 제4조를 근거로 ‘서울특별시 주거 종합계획(10년 단위)’을 수립하고, 제5조에 따라 ‘연도별 주거종합계획’을 수립하도록 하고 있음. 10년 단위의 주거종합계획을 토대로 해당 연도 3월 말까지 연도별 주거종합계획을 수립하여야 하며, 연도별 주거종합계획을 수립·시행할 때 서울시의 주요정책과 연계되도록 하여야 함.

- “주거약자에 대한 주거실태조사”는 그간 이 조례 제5조제4항에 근거하여 「서울특별시 주거 기본 조례」에 따른 “서울시 주거실태조사”에 포함되어 실시되어왔는데, 홀수해에 시행되는 특수가구 주거실태조사<sup>4)</sup>를 살펴보면, 아동 및 청소년, 신혼부부, 노인가구 등을 대상으로 조사를 실시한 것이기에, 이 조례상의 주거약자를 대상으로 한 조사결과로 볼 수 없으며, 현재 추진 중인 “2023 서울시 주거실태조사”<sup>5)</sup>의 경우에도 반지하 및 옥탑방, 고시원, 판잣집, 비닐하우스 등에 거주하는 주거취약계층만을 대상으로 조사를 실시하고 있어, 향후에는 기존 주거실태조사의 조사대상에 이 개정조례안의 내용을 포함토록 하거나, 주거약자를 대상으로 한 별도의 주거실태조사를 시행토록 유도할 필요가 있겠음.

<2020년도 주거실태조사 내 반지하옥탑 표본수>

구 분	총 표본수	반지하	옥 탑
서울시	15,167가구	756가구	25가구

## ■ 종합의견

- 이 개정조례안은 주거약자(65세 이상의 노인·장애인 등)에 대한 시장의 책무를 강화하고, 주거지원계획 수립 및 주거실태조사 항목을 보완함으로써, 보다 실효성 있는 주거복지정책을 수립하기 위한 제도적 근거를 마련한다는 측면에서 긍정적이라고 사료됨.

4) 서울시는 국토교통부와 함께 짝수해는 일반가구, 홀수해는 특수가구를 대상으로 조사를 실시하고 있음.

5) 주택정책지원센터-445(2023.1.11.), ‘2023 서울시 주거실태조사 시행계획(안) -주거안전 취약계층 거주상태 및 실태조사-’

- 다만, 이 조례에서 규정하고 있는 ‘주거실태조사’와 ‘주거지원계획’ 수립이 「서울특별시 주거 기본 조례」에 따른 ‘서울시 주거실태조사’ 및 ‘서울특별시 주거종합계획’에 연계 반영되어야 함에도 불구하고, 실제 이 조례의 규정이 제때 준수되지 않고 있는 실정이므로, 금번 조례개정 내용이 「서울특별시 주거 기본 조례」에서 적극 반영될 수 있도록 대책 마련이 선행될 필요가 있겠음.

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 전재성	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.8)

[붙임2] 최저주거기준(p.9)

[붙임3] 주거약자용 주택의 안전기준(p.10)

[붙임4] 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준(p.11)

## ■ 「주거기본법」

- 제17조(최저주거기준의 설정) ① 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 **최저주거기준을 설정·공고**하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 국토교통부장관이 최저주거기준을 설정·공고하려는 경우에는 미리 관계중앙행정기관의 장과 협의한 후 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 공고된 최저주거기준을 변경하려는 경우에도 또한 같다.
- ③ 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다.

## ■ 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 (약칭 : 주거약자법)

제8조(주거약자용 주택에 대한 최저주거기준의 설정) **국토교통부장관은 「주거기본법」 제17조에 따라 최저주거기준을 설정함에 있어 필요하다고 인정하는 경우에는 주거약자용 주택에 대하여 강화된 기준**을 설정할 수 있다.

제9조(주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준의 설정) ① 국토교통부장관은 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활을 위하여 주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준을 설정·공고하여야 한다.

② 제2조제2호가목부터 다목까지에 해당하는 주택은 제1항에 따라 설정·공고된 주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준 중 대통령령으로 정하는 사항을 충족하여야 한다.

**붙임2****최저주거기준**

※ 근거 : 「주거기본법」 제17조(최저주거기준의 설정) 및 「최저주거기준」  
(국토교통부공고 제2011-490호)

**<별표> 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수**

가구원 수(인)	표준 가구구성1)	실(방) 구성2)	총주거면적(m <sup>2</sup> )
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준

4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준

6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

3) 비고 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름

1. 부부는 동일한 침실 사용
2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
4. 노부모는 별도 침실 사용

## 붙임3

## 주거약자용 주택의 안전기준(주거약자법 시행령 제4조 관련)

※ 근거 : 주거약자법 시행령 [별표1]

1. **출입문**(주거약자에게 임대할 목적으로 건설하는 주거약자용 주택의 경우로 한정한다)
  - 가. 주거약자의 원활한 출입이 가능하도록 유효폭 및 활동공간 등을 고려하여 설치해야 한다.
  - 나. 출입문의 유효폭 및 활동공간 등의 구체적인 사항은 국토교통부령으로 정하는 바에 따른다.
2. **바닥**
  - 가. 미끄럼을 방지할 수 있는 마감재를 사용해야 한다.
  - 나. 바닥 높이 차이는 원칙적으로 없도록 하되, 주택의 구조 등으로 인해 불가피한 사유가 있는 경우에는 다음의 구분에 따른 높이로 해야 한다.
    - 1) 출입문에 방풍턱(바람막이 턱)을 설치하는 경우: 1.5센티미터 이하
    - 2) 현관에 마룻귀틀(마루청을 까는 데 쓰는 뼈대)을 설치하는 경우: 3센티미터 이하
3. **비상연락장치**(「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택으로 한정한다)
  - 가. 거실, 욕실 및 침실에 경비실 등 관리실과 연결할 수 있는 비상연락장치를 각각 설치해야 한다.
  - 나. 65세 이상인 주거약자를 대상으로 공급하는 주택의 경우 다음의 장치를 모두 설치해야 한다.
    - 1) 동체감지기 및 그 밖에 입주자의 움직임 여부를 파악할 수 있는 장치. 이 경우 입주자의 선택에 따라 그 작동을 정지할 수 있어야 한다.
    - 2) 1)의 장치를 통해 일정 기간 움직임이 감지되지 않는 경우 경비실 등 관리실에 자동으로 통보되는 홈네트워크망
4. **현관**: 주거약자가 지체장애인 또는 뇌병변장애인이거나 그 밖에 휠체어를 사용하는 사람인 경우로서 해당 주거약자나 주거약자가 세대원으로 있는 세대의 세대주(이하 "주거약자 세대주"라 한다)의 신청이 있는 경우에는 마룻귀틀에 경사로를 설치해야 한다.
5. **거실**: 주거약자가 청각장애인인 경우로서 해당 주거약자 또는 주거약자 세대주의 신청이 있는 경우에는 주택 내부에 세대별로 시각경보기를 설치해야 한다.
6. **욕실**
  - 가. 주거약자에게 임대할 목적으로 건설하는 주거약자용 주택의 경우에는 좌변기, 욕조, 세면대 및 샤워 공간 주위의 적절한 위치에 안전손잡이를 설치해야 한다.
  - 나. 주거약자가 지체장애인이거나 그 밖에 휠체어를 사용하는 사람인 경우로서 해당 주거약자 또는 주거약자 세대주의 신청이 있는 경우에는 좌변기 옆에 75센티미터 이상의 여유 공간을 확보해야 한다.

## 붙임4

## 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준(주거약자법 시행령 제4조 관련)

※ 근거 : 주거약자법 시행령 [별표2]

### 1. 출입문 손잡이

- 가. 주거약자에게 임대할 목적으로 건설하는 주거약자용 주택의 경우 출입문 손잡이의 중앙지점이 바닥면으로부터 0.8미터와 0.9미터 사이에 위치하도록 설치해야 한다.
- 나. 손잡이의 형태는 레버형이나 수평 또는 수직막대형 등 잡기 쉽고 조작성이 쉬운 것으로 설치해야 한다.

### 2. 현관

- 가. 동작감지센서가 부착된 등(燈)을 설치해야 한다.
- 나. 현관 출입구 측면에 바닥면에서 75센티미터에서 85센티미터 사이의 높이에 수직·수평 손잡이를 설치해야 한다.

### 3. 거실

- 가. 주거약자가 지체장애인이거나 그 밖에 휠체어를 사용하는 사람인 경우로서 해당 주거약자 또는 주거약자 세대주의 신청이 있는 경우에는 바닥면에서 1.2미터 내외의 높이에 현관 바깥을 볼 수 있는 비디오폰을 적절한 위치에 설치해야 한다.
- 나. 주거약자가 청각장애인인 경우로서 해당 주거약자 또는 주거약자 세대주의 신청이 있는 경우에는 거실의 조명 밝기는 600 ~ 900럭스(lux)로 한다.

### 4. 부엌(주거약자용 주택을 사용하는 주거약자가 지체장애인이거나 그 밖에 휠체어를 사용하는 사람인 경우로서 해당 주거약자 또는 주거약자 세대주의 신청이 있는 경우로 한정한다)

- 가. 좌식 싱크대를 설치해야 한다.
- 나. 취사용 가스밸브는 바닥면에서 1.2미터 높이 내외로 설치해야 한다.

### 5. 침실: 해당 주거약자용 주택을 사용하는 주거약자가 청각장애인인 경우로서 해당 주거약자 또는 주거약자 세대주의 신청이 있는 경우 조명 밝기가 300 ~ 400럭스(lux)로 한다.

### 6. 욕실

- 가. 주거약자에게 임대할 목적으로 건설하는 주거약자용 주택의 경우 다음의 요건을 모두 충족해야 한다.
  - 1) 욕실 출입구에 동작감지센서가 부착된 등을 설치할 것
  - 2) 욕조 높이는 욕실 바닥에서 45센티미터 이하로 할 것
  - 3) 위·아래로 이동이 가능한 샤워기를 설치할 것
  - 4) 욕실 출입문은 밖여닫이, 미닫이 또는 미세기문(겹치게 여닫는 문)으로 설치할 것
- 나. 해당 주거약자용 주택을 사용하는 주거약자가 지체장애인이거나 그 밖에 휠체어를 사용하는 사람인 경우로서 해당 주거약자 또는 주거약자 세대주의 신청이 있는 경우 높낮이가 조절되는 세면기를 설치해야 한다.