의 결

국민권익위원회

국 민 권 익 위 원 회

의 결

의안번호 제2023 - 9호

의 안 명 「'반지하' 민원분석 및 제도개선 방안」

대상기관 국토교통부, 행정안전부, 환경부

의 결 일 2023. 1. 30.

주 문

「'반지하' 민원분석 및 제도개선 방안」을 별지와 같이 「'부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률'」 제47조에 따라 국토교통부, 행정안전부, 환경부장관에게 권고한다.

이 유

별지와 같다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2023년 1월 30일

위 원 장 전 현 희

위 원 안 성 욱

위 원 김 태 규

위 원 정 승 윤

위 원 박 상 희

위 원 박 홍 규

위 원 방 이 엽

위 원 손 난 주

위 원 강 길 연

위 원 최 정 묵

위 원 송 현 주

위 원 홍 세 욱

[별지]

보다나은 국민권익위원회

「반지하」 민원분석을 통한 제도개선 방안

2023. 1.

국민권익위원회

목 차

Ⅰ. 분석 배경 1

Ⅱ. 민원 현황 4

Ⅲ. 민원 유형별 분석 5

1. 열악한 주거환경에 대한 불만 5

2. 상습 침수피해 호소 및 신속한 해결 9

3. 거주자 안전보장을 위한 주거지원 강화 14

4. 인센티브 등을 통한 위험지역 정비 17

5. 용도변경 활용 및 위반신고 19

6. 존·폐여부에 대한 의견 20

Ⅳ. 민원분석에서 나타난 시사점 21

Ⅴ. 개선 방안 32

Ⅵ. 조치사항 및 조치기한 39

[참고1~3] 참고자료 40

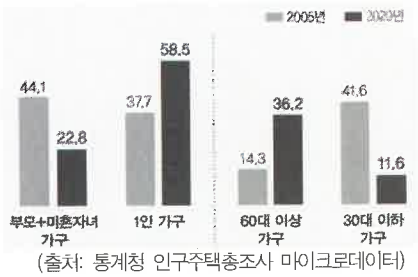
Ⅰ. 분석 배경

□ 그간 노력에도 재해취약주택 여전, 근본적 개선 필요

○ 지난해 여름(8월) 기록적인 폭우로 침수 피해주택 중 **대부분이 반지하 주택으로 나타나면서 침수피해 근본적 저감 시급**

- 지하(반지하) 32.7만 가구(서울 20.1만, 61.4%) 등 여전히 많은 주거취약계층이 재해위험에 노출

※ 서울 반지하 가구 20%(4.1만호) 침수위험지역 소재 입지



(출처: 통계청 인구주택총조사 마이크로데이터)

○ 재해취약주택은 주거환경 열악, 화재·홍수 등으로 **조속 해소가 필요한 반면, 저소득층 주거 수요도 상존**

○ 재해취약주택 거주자에 대한 공공임대주택 **이주지원을 지속해 왔으나, 근본적 해결에는 한계**

※ 비주택 거주 가구수: ('17) 43만 → ('18) 45.6만 → ('19) 43.5만 → ('20) 46.3만

□ 반지하 주택의 열악한 주거환경에 대한 문제의식 제기

○ 지하·반지하는 채광·누수 등으로 **열악한 주거환경에 노출**되어 있어 지(하)옥(탑)고(시원)로 불리며 **주거품질 문제가 지속적으로 지적**

「건축법」 개정과 지하주거의 주거환경

- 1976년 「건축법」 제5차 개정으로 주택의 지하층 거주가 조건부로 허용됨. 따라서 1976년 이전 노후주택 지하주거는 불법으로 조성된 주거로 그 주거환경이 매우 열악할 수밖에 없음
- 1984년 새로운 주택유형으로 다세대주택이 추가되면서 지하층 인정기준이 3분의 2 이상에서 2분의 1 이상으로 변경됨. 이때 반지하라는 말이 생기면서, 지하주거가 예전보다 더 지상으로 나오면서 주거환경이 상대적으로 좋아짐

○ 열악한 주거환경에 거주하는 것은 **건강에 영향을 미쳐** 더 많은 의료비를 지출하게 되어 **궁극적으로는 사회적 비용 지출 증가**

○ 현행법상 지하·반지하 가구에 사는 것 자체가 아무런 **문제가 없어 규제할 수도 없으며**, 거주자들이 **주거문제를 해결할 수 있는 대책이 없기 때문에** 어떤 조치도 취하지 못하고 있는 실정

지하 · 반지하 관련 현황

□ '지하·반지하' 주택 정의

▸「건축법」 제2조1항5호에 따라 지하층을 거실로 사용하는 주택

※ **지하층**: 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지의 평균 높이가 해당 층 높이의 2분의 1이상인 것을 말하며, 반지하 주택에는 지하층도 포함됨

□ 관련 법령

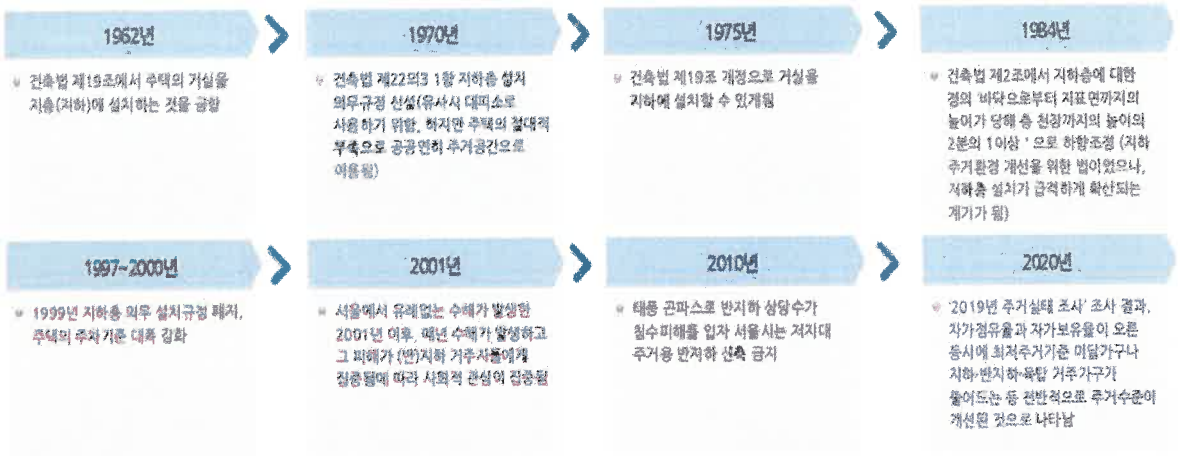
▸**「건축법」**: 건축물과 지하층의 정의 규정

▸**「주거기본법」**: '최저주거기준'을 구체화하여 주거수준 향상을 꾀함

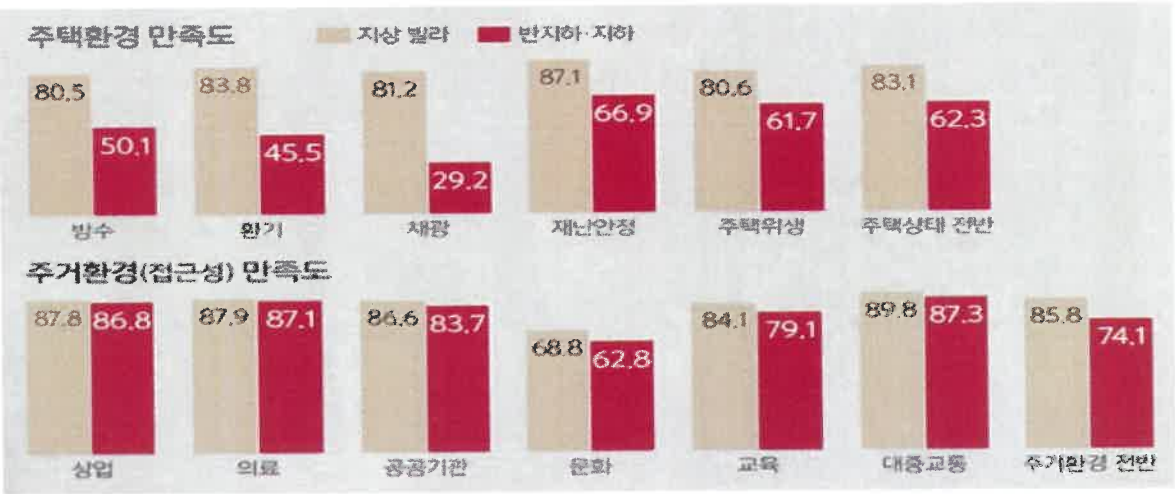
▸**「주거급여법」**: 「기초생활보장법」에서 지원되고 있는 급여 중 '주거급여'를 구체화함

□ 지하 주거의 형성

▸지하 거주의 역사적 배경



▸주택환경 및 주거환경(접근성) 만족도



(출처: 국토교통부 2020년 주거실태조사 마이크로데이터, 세계일보)

지하 · 반지하 관련 현황

□ 최저주거기준 항목

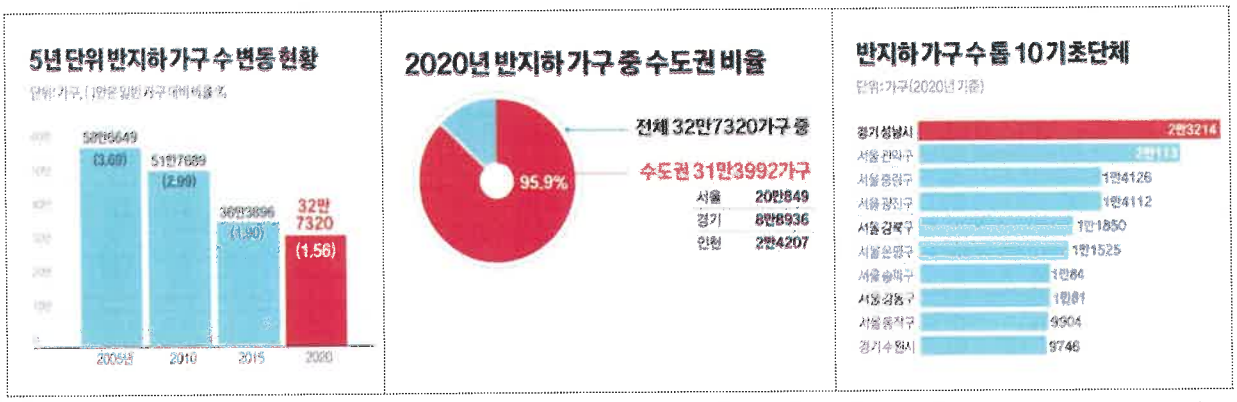
▸ 국토해양부 공고 제2011-490호(2011.5.27.) 주택법 제5조의2 관련

항목	상세내역
최소 주거면적	▪ 1인가구: 침실1개, 부엌, 총주거면적 14㎡ ▪ 부부: 침실1개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 26㎡ ▪ 부부+자녀1명: 침실 2개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 36㎡ ▪ 부부+자녀2명: 침실 3개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 43㎡ ▪ 부부+자녀3명: 침실 3개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 46㎡ ▪ 노부모+부부+자녀2명: 침실 4개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 55㎡
필수적인 설비기준	▪ 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌 ▪ 전용수세식화장실 ▪ 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함)
구조·성능 및 환경기준	▪ 영구건물로서 구조강도가 확보, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열·방습에 양호한 재질 ▪ 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비 ▪ 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합 ▪ 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치 불가 ▪ 안전한 전기시설과 화재발생시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비

※ 최저주거기준 미달여부 적용항목 : 최소주거면적, 필수 설비기준 적용(구조·성능 및 환경기준은 미적용)

□ 주요통계

▸ 전국 지하·반지하 가구 분포 현황



(출처: 통계청 인구총조사 2020년, 중앙일보)

✓ 가구 특성별 비율 : 노인가구 28.8%, 아동가구 9.0%, 장애인가구 14.6%

* 노인은 만 65세 이상, 아동은 만 18세 미만

✓ 거처유형 : 단독주택 67.6%, 연립주택 2.3%, 다세대주택 28.4%, 주택이외·비주거용 건물내 주택 1.7%

✓ 소방시설 설치 여부 : 소화기가 없는 비율이 65.2%, 화재경보기가 없는 비율이 75.8%로 지(하)옥(탑)고(시원) 거주 가구 중에서도 가장 높음

▸ 연도별 지하·반지하 건축비중 (출처: 세계일보)

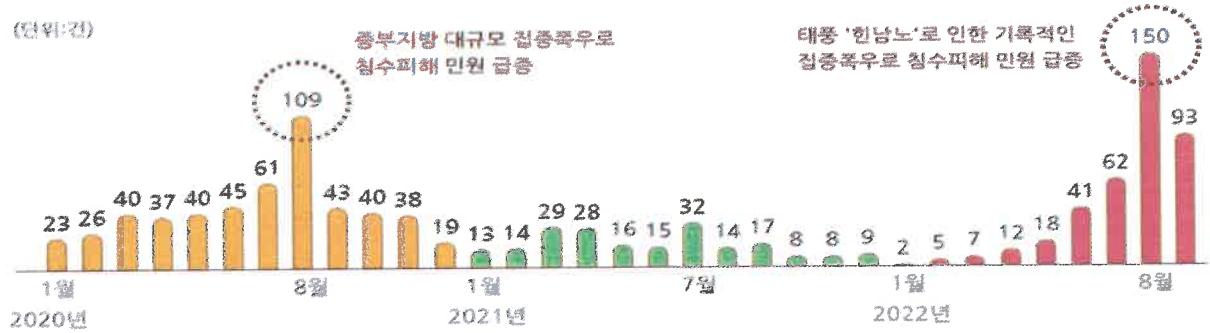
Ⅱ. 민원 현황

1 민원 추이

○ 최근 2년 9개월('20.1월~'22.9월) 동안 국민신문고, 지자체 민원 창구(새올 등)에 수집된 「지하·반지하」 관련 민원은 **총 1,405건**

- '20년 대비 '21년 감소하였으나 **'22년 들어 100여년만의 기록적인 폭우로 반지하 침수피해 민원 급증**

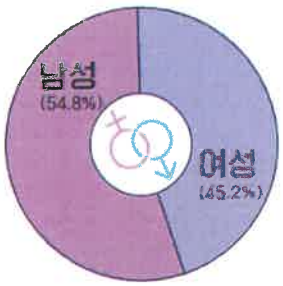
< 년도별·월별 현황 >



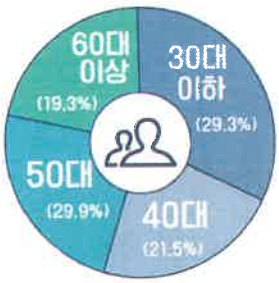
2 신청인 현황

○ **(성별·연령별)** 남성(54.8%)이 여성(45.2%)보다 조금 많은 비중을 차지했고, 연령은 **50대**(29.9%), 40대(21.5%), 30대(20.3%), 60대 이상(19.3%), 20대 이하(9.0%) 순

<성별 현황>



<연령별 현황>



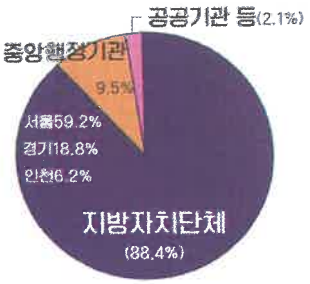
* 성별 정보 확인 가능 305건(전체의 21.7%), 연령 정보 확인 가능 311건(전체의 22.1%) 대상

○ **(신청지역)** 서울 **38.7%**(299건), 경기 36.6%(283건), 인천 11.5%(89건) 등의 순으로 지역별 인구수 현황과 비슷한 추이 * 민원발생지 확인이 가능한 773건 대상

3 처리기관 현황

○ **(기관유형별)** 기관별로는 지방자치단체 88.4%(1,177)로 가장 많고, 중앙행정기관 9.5%(127건), 공공기관 등 2.1%(28건) 등의 순 * 처리기관 확인이 가능한 1,332건 대상

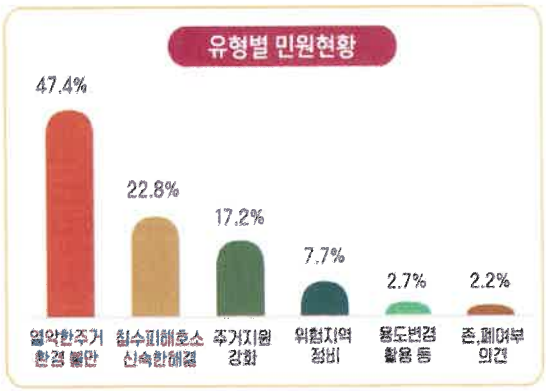
<기관유형별 현황>



Ⅲ. 민원 유형별 분석

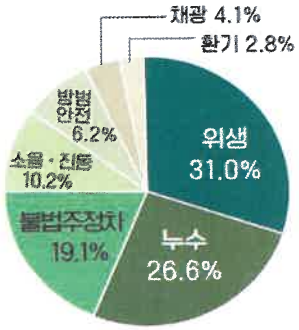
◇ 전체 민원 중 **'열악한 주거환경에 대한 불만'이 47.4%**(665건)로 가장 많고, **'상습 침수피해 호소 및 신속한 해결'** 민원이 **22.8%**(320건) 다음을 차지

- 이외 **'거주자 안전보장을 위한 주거지원 강화'** 내용이 **17.2%**(241건), **'인센티브 등을 통한 위험지역 정비'** 관련 **7.7%**(108건), **'용도변경 활용 및 위반건축물 신고' 2.7%**(37건), 지하층 주택 **'존·폐 여부에 대한 의견' 2.2%**(31건) 등의 순



1 열악한 주거환경에 대한 불만 (47.4%, 665건)

◇ 악취·벌레 발생 등에 대한 고통을 호소하는 **'위생'**(31.0%) 관련 민원 내용이 가장 많은 비중을 차지하였고, 다음으로 **'누수'**(26.6%), **'불법주정차'**(19.1%)로 인한 생활불편, 실·내외 **'소음·진동'**(10.2%), 도난 및 무단 침입 등 **'방범·안전'**(6.2%), '일조권 침해 관련 **'채광'**(4.1%), **'환기'**(2.8%)의 순



○ **(악취·벌레 등 위생)** 쓰레기 무단투기, 담배 연기, 하수구·정화조 냄새 등 악취 유입, 창문 앞 노상방뇨, 벌레·쥐 발생 등 위생상태 불량

[악취 유입, 노상 방뇨]

- 반지하층으로 이사 온 세입자입니다. 며칠 지내다 보니 **하수구 악취, 담배연기가 집안으로 유입**됩니다. **맵고 답답한 집안 공기**에 잠을 못 이룹니다.('22.8월, 경기도 고양시)
- **집 창문 쪽**에 사람들이 **무단투기를 하여 피해**를 받고 있습니다. **작은 쓰레기부터 음식물쓰레기, 깨진 유리 등으로 미치겠습니다.**('21.7월, 경기도 성남시)
- 반지하에 거주 중인데 얼마 전부터 계속 **방 창문 바로 앞에서 소변을 보는 사람이 있습니다.** 자주 순찰 부탁드립니다.('20.10월, 경찰청)

[벌레 발생]

- **바퀴벌레 새끼들이 자주 출몰**합니다. 매일같이 나와서 깜짝깜짝 놀랍니다. **반지하층 복도와 집 신발장 부근에서 주로 발견**됩니다.('22.6월, 인천광역시 서구)

○ **(누수)** 하수관 역류, 우수관 부재, 보도블럭 훼손, 도로 물매, 인근 건축공사 등으로 인한 누수 발생

[배수시설 불량]

- **구청 공용하수 배관으로 배수가 안되어** 집수정 만수 및 주택 반지하 3개 세대로 하수 역류하여 **침수피해 발생하였습니다.**('22.8월, 서울특별시 강남구)
- 금년 3월20일 고양시청 **하수관로가 막혀 하수가 저희집 반지하로 역류**되어 오수가 섞인 하수로 방안이 엉망이 되어버렸습니다.('22.4월, 경기도 고양시)
- 반지하에 살고 있습니다. 비만 오면 **창문들에서 빗물이 스며들어오고, 천장에는 건물 외벽에서 물이 들어오는지 물이 고여** 있습니다.('20.8월, 인천광역시 부평구)

[도로 훼손 등]

- 성북구 지봉로 □□길 지하에 거주하는데 **이면도로 빗물받이의 물이 역류**되어 집으로 들어오고 있으니 속히 조치해 주세요.('22.8월, 서울특별시 성북구)
- 도봉구 시루봉로 □□□ 공영주차장 입구 진입 **보도블럭이 훼손**되어 주차장 옆 건물 **지하 집안으로 물이 스며 들어옵니다.**('20.6월, 서울특별시 도봉구)
- 숭인동1길 □□ B2호 반지하 가구이며, 방과 주방의 창문이 있는 건물 뒷쪽 이면도로 포장공사로 비가 오면 **도로를 통해서 창문으로 물이 들어옵니다.**('21.10월, 서울특별시 종로구)

[인근 건축공사]

- 다세대주택 **철거 및 중장비 공사**로 인한 인근 주택의 심한 흔들림 발생으로 건물 균열과 **반지하 천정에 누수가 발생**했습니다.('22.3월, 경기도 수원시)
- 인근에서 **창고 신축을 위한 1M 이상 성토작업**으로 인하여 신축 부지 주변 넓은 밭의 우수가 저희집 쪽으로 쓸려 내려와 **반지하층에 물이 넘쳐 들어오고 침수**가 되었습니다.('21.8월, 대전광역시 서구)

○ **(불법주정차)** 창문 앞 자동차·오토바이 불법주정차로 인한 야간 불빛, 공회전, 매연, 통행 방해, 환기 어려움 등 생활불편 호소

[불법주정차로 인한 생활불편]

- 면목로 □□-□ 반지하 거주자인데 **불법주정차 차량이 반지하 창문을 가려 빛도 공기도 안 들어오니** '주차금지' 안내판 설치 요청합니다.('22.8월, 서울특별시 중랑구)
- 반지하 건물 옆으로 **차량이 세워져 있으면 매연이 창문으로 들어오고 시동 소음도 크게 들려서** 자다가도 놀라서 깰 때도 많습니다('20.6월, 서울특별시)
- 도봉구 도봉로 □□가길 □□-□ 앞 도로에 **차량 불법주정차 되어 있어서 반지하에서 창문을 열기 어렵습니다.**('22.4월, 경기도 고양시)
- **반지하집 창문앞 이면도로에 불법 주차한 차량**으로 **통행이 불편**하고 **집안이 캄캄**합니다.('21.8월, 서울특별시 동대문구)

○ **(실내·외 소음 및 진동)** 에어컨 실외기 소음, 층간 소음, 차량 소음, 공사로 인한 소음 및 진동 발생 등

[실내 소음]

- 반지하에 거주 중인데 **새벽부터 한밤중에 이르기까지** 말 그대로 시도 때도 없이 **캔 찌그러트리는 소음, 무언가를 자르는 듯한 소음** 등으로 잠을 설치게 합니다.('22.6월, 인천광역시 남동구)
- 반지하층에 사는데 윗층에서 새벽에 노래 틀고 떠들고 한두번이 아니예요. **반지하라 그런지 층간 소음이 너무 심하고 힘듭니다.**('21.4월, 인천광역시 서구)

[실외 소음]

- 옆건물 벽에 붙어있는 **실외기 소음이 너무 커서** 2미터 떨어져 있는 저희 **반지하집 창문을 닫아도 그 소음이 들립니다**. 방안에서 계속 윙~윙 실외기 소리가 진동으로 울립니다. 머리가 너무 아프고 고통스럽네요.('21.1월, 서울특별시 서초구)
- 저희집이 반지하여서, 집 앞에 사람들이 모여 **왁자지껄 떠드는 소리와 욕설로 인한 소음으로 피해**가 이만저만이 아닙니다.('21.4월, 서울특별시 관악구)

[공사로 인한 소음·진동]

- 성동구 용답중앙 □길 □□-□ 주변 **재개발 철거작업으로 인한 진동이 너무 심해** 지하에 거주 중인데 불안합니다.('22.9월, 서울특별시 성동구)
- 반지하에 살고 있는데 집 앞 **공사장 소음과 진동**으로 인해 뇌가 울립니다. **진동이 심해서 노후한 집이 내려앉을까 걱정**되어 잠도 잘 안 오고 노이로제에 걸릴 지경입니다.('21.1월, 경기도 성남시)

○ **(방범 및 안전)** 사생활 침해, 몰카 촬영, 무단침입, 도난사고, 지반 침하·옹벽 붕괴 등으로 인한 재난안전 위협 등

[사생활 침해, 도난]

- 지하에 거주 중인데 어떤 사람이 자주 술을 마시고, **창문으로 집을 들여다봅니다.** 방범용 CCTV 설치를 요청합니다.('20.6월, 서울특별시 종로구)
- 반지하에 거주 중이며 화장실이 길가에 위치해 있는데 샤워할때면 **외부에서 사람 그림자가 보여서 경찰서에 몇 번 신고**도 했지만, **몰래카메라 촬영 등 범죄가 계속 발생**되고 있는 상황입니다. ('22.4월, 경기도 고양시)
- 반지하에 거주 중인 24살 학생입니다. 2년 사이 **집에 누군가가 현관문을 강제로 열고 들어오는 불법침입 사례**가 3건이나 발생했습니다.('20.4월, 서울특별시 영등포구)

[재난·안전]

- 반지하에 거주 중인데, 최근 **빌라 마당의 지반이 갈라지면서 내려앉고 있어 건물의 안전점검**을 요청합니다.('21.9월, 서울특별시 동작구)
- 저는 양재 2동에 반지하 월세로 거주 중인데, **옆집 신축**으로 인하여 경계인 **옹벽에 금이 가기 시작**해 **언제 무너질지 몰라 불안한 하루**를 보내고 있습니다. ('21.8월, 서울특별시 서초구)

○ **(채광)** 건물 신축, 조경 식재, 폐기물 적치 등으로 인한 일조권 침해

[건물 신축]

- **옆집 신축**으로 담을 쌓고 있는데 사당동 □-□ **반지하에 빛이 들어오지 않고** 있습니다.('22.8월, 서울특별시 동작구)
- 4층 반지하에 십년 이상 살고 있는 저는 집 앞 정면에 25미터 6층 **건물 신축으로 정면이 완전히 다 막혀 햇빛이 안 들어오고** 평생 앞 건물 벽만 보고 살게 되었습니다.('20.10월, 국토교통부)

[조경 식재]

- 자택 뒤 좁은 공간에 **큰나무를 심어 반지하층 및 1층에 일조권 침해가 발생** 했습니다.('20.3월, 서울특별시 광진구)
- 능동로 □□길 지하에 거주하는데 여름만 되면 바로 옆 아파트 정자 테두리에 심어 놓은 **나무가 너무 무성하여 햇빛이 가려져 집이 너무 어둡습니다.** 조치 좀 부탁드립니다.('20.6월, 서울특별시)

[폐기물 등 적치]

- **반지하 베란다 창문을 둘러싸고 폐기물 적재**하여 **햇볕이 안 들어오고** 통행에도 방해가 됩니다.('20.12월, 인천광역시 미추홀구)
- 저희집의 경우 **거주자 우선주차**로 인하여 **반지하층의 창문을 완전히 막아** 창문도 열지 못하고 햇빛도 들어오지 않는 상황입니다.('20.4월, 서울특별시 강북구)

○ **(환기)** 환기 어려움으로 인한 습기, 곰팡이 발생에 따른 건강 위협, 실내공기질 측정 요구 등

[곰팡이, 습기 발생]

- 반지하에 사는 주민은 요즈음 같은 습한 여름에는 **환기를 해도 장판 밑에서 곰팡이가 생겨서 눅눅한 상태로 지내는 경우**가 있습니다. **방바닥에 깔려진 습기와 곰팡이는 피부병과 호흡기에 크나큰 영향을 주는 것**으로 널리 알려져 있는데 수리를 요구하면 나가라고 할까봐 주인한테 말을 못하고 지내는 분들이 많습니다.('22.8월, 서울특별시 강남구)
- 반지하층 거주자들은 **곰팡이, 통풍의 결여로 고통을 겪으며 건강의 손실**과 경제적으로도 어려울 뿐만아니라 삶의 질이 떨어지고 있습니다.('21.8월, 질병관리청)
- 지하에서 살고 있으며 조금이라도 빛이 잘 들어오는 이곳을 선택하였습니다. 그런데도 막상 이사를 오고 나니 **이불이 축축할 정도로 곰팡이 냄새도 많이 나고 습하네요.**('20.5월, 서울특별시 강북구)

[실내공기질 측정]

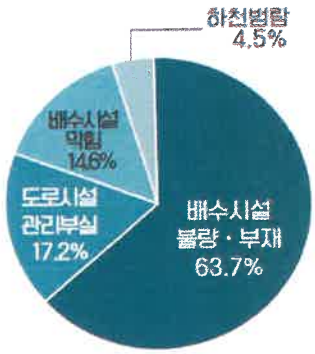
- 올해 3월에 **반지하 주택 무료 실내공기질 컨설팅을 신청**하게 되어 4월인가에 담당자가 방문하여 측정을 하였습니다. 언제쯤 결과를 받을 수 있는 것인지 문의드립니다.('20.8월, 서울특별시)

2 상습 침수피해 호소 및 신속한 해결 요구 (22.8%, 320건)

□ 장마철 등 상습 침수피해 호소

◇ 재해에 취약한 지하층 주택의 **'장마철 상습 침수피해호소'** 관련 내용이 **50.9%** 차지

- 침수피해 주요 원인으로는 **'배수시설 불량·부재'**(63.7%)가 가장 많은 비중을 차지했고, 다음으로 **'도로시설 관리부실'**(17.2%), 쓰레기·낙엽 등으로 인한 **'배수시설 막힘'**(14.6%), **'하천 범람'**(4.5%)의 순



○ **(배수시설 용량부족·훼손)** 배수용량 부족으로 인한 하수관 역류, 우수관·하수관 파손·부재, 맨홀 불량 등으로 인한 피해

[하수관 역류]

- 다세대주택 반지하에 사는데 10년간 문제가 없었는데 올해부터 **화장실 하수관이 비가 조금만 와도 역류**하고 있습니다. 시 관로에 문제가 있다고 하는데 빠른 시일내 점검 부탁합니다.('20.8월, 경기도 수원시)
- 최근 기록적인 폭우로 인해 **집안 화장실에서 물이 역류해 집안을 덮치고 바닥에 잠길 정도로 피해를 입었습니다.** 겨우 복구 했지만 장판 밑으로 물이 스며들고 벽지에 곰팡이가 쓸어 불안합니다.('22.9월, 인천광역시 미추홀구)
- 송파구 올림픽로 32길 □□-□ 폭우로 **하수가 역류하여 반지하 두 집에 물이 차서** 밤새 물을 퍼냈습니다. 사전 조치를 요청합니다.('22.8월, 서울특별시 서초구)

☞ 서울강남역 일대 배수관거 용량 시간당 85mm(20년 빈도) → '22.8.8. 서울시 평균 시우량 116mm(150년 빈도)
자료 : 행정안전부

[우수관 역류 및 파손·부재]

- 이번 여름에 큰비로 인해 주택에 심한 누수가 생겨 전문가에게 문의한바 **폭우가 내릴 때마다 우수관으로 빗물이 나가질 못해서 땅속으로 그 빗물이 다 스며들고 그로 인해 반지하인 저희집 안으로 그 비가 솟아올라오는 것**이라고 진단하였습니다. 근래에 우수관 공사가 잘못된 것인지 알고 싶습니다.('22.9월, 경기도 고양시)
- 최근 내린 폭우로 바닥에서 물이 차오르는 현상이 수차례 발생했습니다. 집 주변을 살펴보니 **본건물에 붙어있는 우수관 공구리가 파손된** 것을 확인하였습니다. 우수관 점검 부탁드립니다('22.8월, 서울특별시 도봉구)

[맨홀 불량]

- 관교동 □□□코너 앞에 맨홀뚜껑이 2개 있는데 **비가 많이 올 때마다 가까운쪽 맨홀뚜껑이 위로 솟구칩니다.** 그냥 그대로 놔둔다면 도로도 위험하지만, 배수압력이 높아져서 **반지하층 집안으로 역류**합니다.('22.9월, 인천광역시 미추홀구)

○ **(도로시설 관리부실)** 땅꺼짐·패임·노후 등 도로상태 불량, 도로단차, 도로구배, 보도블럭 훼손, 빗물받이 막힘·덮개 변형사용 등

[도로상태 불량]

- 해당 위치 **도로와 보도사이의 경계분리석이 이미 심하게 파손**되어 있고, 경계분리석의 높이가 너무 낮아, 우기시마다 이곳 보도상의 빗물이 **반지하 창문으로 역류**해왔으며, 또한 **도로와 보도사이의 바닥면 마모상태가 심하여**, 우기시 빗물 **고임현상으로 반지하 침수되어** 상황이 심각합니다.('22.9월, 인천광역시 부평구)
- 공릉로 16길 앞 **도로가 침하로 인해 패여** 있어 물웅덩이로 차량이 지날 때마다 **반지하로 물이 튀어 불편**합니다.('22.8월, 서울특별시 중랑구)

[보도블럭 훼손]

- 관악구 솔밭로 4길 □□ 뒤쪽 경로당 처마 아래로 **보도블럭이 훼손**되어 비가 오면 땅으로 스며들어 **우리집 반지하 누수가 발생**했습니다. 구청에서 물이 땅으로 스며들지 않도록 콘크리트 타설이 필요합니다.('22.8월, 서울특별시 관악구)

[도로단차·구배]

- 집앞 인도에 보도블럭을 설치하였으나 **보도블럭 설치시 출입문 쪽이 낮고 도로가 높아서** 비가 오면 **빗물이 출입문을 통해 반지하 집안으로 들어오고 있어** 재설치가 필요합니다. 조치해주세요.('20.10월, 전라북도 전주시)
- 면목로 5길 □-□ 거주지 주변 **도로지대가 낮아 빗물이 지하주택으로 고여 잠기고** 있으니 현장 확인 후 도로 높이 조정 요청합니다.('20.8월, 서울특별시 광진구)

[빗물받이 덮개 변형사용]

- 가락동□□-□ 앞에 있는 **빗물받이 덮개를 변형하여 사용**하고 있습니다. 차량이 건물 내로 진입하는데 편하게 하기 위해서 설치한 것으로 판단됩니다. 이로 인해 **폭우시 배수가 안되어 저희 집 반지하로 물이 들어옵니다.** 해당 빗물받이를 원상복구할 것을 요청합니다.('20.8월, 서울특별시 송파구)

○ **(배수시설 막힘)** 하수관·배수관 등의 배수시설에 모래·토사, 투기된 쓰레기, 담배꽁초, 낙엽 방치 등

[모래, 토사]

- 구천면로 □□-□ 도로 **하수구가 모래 등으로 막혀** 반지하에 물이 잘 내려가지 않고 역류하고 있어 신속히 배수구 청소 요청합니다.('22.6월, 서울특별시 강동구)

[쓰레기, 낙엽]

- 동작구 사당로 □□가길 **빗물받이 및 맨홀에 각종 흙과 담배꽁초가 쌓여 배수가 되지 않아** 지하 주택으로 하수가 역류가 되고 있습니다.('21.8월, 서울특별시 중랑구)
- **나뭇잎으로 인해 하수구가 막혀** 비가 많이 오면 늘 물이 반지하로 들어옵니다. 가지치기든 정기적인 청소든 조치를 부탁드립니다.('21.8월, 서울특별시 강남구)

○ **(하천범람)** 하천 폭 협소, 하천 내 설계기준 이하의 교량·보 등이 유수 소통을 저해하여 주변지역 침수, 제방 유실 등 2차 피해 유발

■ 집중호우로 인한 집 바로 옆의 **하천이 범람하여 반지하 2가구 및 보일러실, 현관 입구 등이 완전히 침수**되어 큰 물질적, 정신적 피해를 입었습니다. 평소에도 하천관리가 잘 되지 않는바, 근본적인 대책 바랍니다.('22.8월, 경기도 수원시)

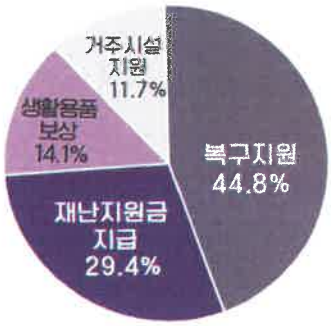
☞ 경기·강원·충남 **총 1,093건**(하천 387, 소하천 706), **공공시설 피해액의 45.0%(952억원)**

자료 : 행정안전부

□ 신속한 침수피해 해결

◇ 지하층 주택의 장마철 상습 침수 관련 **'신속한 침수피해 해결'**내용이 **49.1%** 차지

- 침수피해 해결을 위한 요구사항으로는 **'복구지원'**(44.8%)을 요구하는 내용이 가장 많았고, 다음으로 **'재난지원금 지급 관련'**(29.4%), 가재도구 등 **'생활용품 보상'**(14.1%), **'거주시설 지원'**(11.7%) 순



○ **(복구지원)** 침수피해 복구를 위한 인력지원, 양수(배수)펌프 등 장비 지원, 신속한 쓰레기 수거, 집주변 방역 요구 등

[인력 지원]

■ 반지하 총 6가구가 침수피해를 입었고, **주민센터로 연락을 해도 나와보지도 않고 방치되어 있습니다**. 하루빨리 복구되도록 도와주세요.('20.8월, 서울특별시 서초구)

[장비 지원]

■ 마포구 양화로18안길 □□-□ 반지하인데 바닥에서 물이 고이고 있으니 속히 **양수기 대여**해 주세요.('22.9월, 서울특별시 마포구)

[침수 쓰레기 수거]

■ 도림로 □□길 수해로 인하여 반지하가 물에 잠기어 **수해 입은 부서진 가구 및 이불 등 물품들이 골목길에 어마어마하게 나와 있습니다.** 빠른 처리 바랍니다.('22.8월, 서울특별시 구로구)

■ 지난주 폭우로 반지하 원룸에서 **젖은 짐과 쓰레기를 꺼내 놓았는데 아직까지 수거되지 않아** 썩은 냄새가 진동하고, 파리도 많이 생겨 위생적으로 해롭습니다. 제발 **쓰레기와 젖은 집기 좀 빨리 치워주세요**.('22.8월, 서울특별시 관악구)

[집주변 방역]

■ 반지하 주택 근처에 **악취와 모기 발생의 근원지**가 되고 있으니 **소독을 실시하여 주시기 바랍니다**.('22.8월, 서울특별시 광진구)

○ **(재난지원금 지급)** 도배·장판 시공 등 집수리를 위한 재난지원금 지급, 특별재난지역 지정 요구 등

[재난지원금 지급]

- 지난 8.8. 폭우 때 거주 중인 반지하가 침수되어 수해 피해를 입었습니다. 피해신고 하였고, **당장 생활에 타격을 입었는데**, 아직까지 진척 현황에 대해 듣지 못하고 있습니다. **피해일로부터 너무 보상이 너무 늦어지게 된다면 위로금이 무슨 의미가 있을까요.**('22.9월, 서울특별시 강남구)
- 이번 비로 인해 반지하방이 침수되어 사유재산 피해신고를 했는데 구청에서 나온 답변은 '**공공하수도관의 결함이 없으면 재난지원금 지급할 수 없다**' 라고 합니다. 말 그대로 **자연재해로 피해를 받았는데** 공공하수도관 문제여야만 재난지원되는 것이 너무 억울합니다.('22.8월, 서울특별시 양천구)
- 반지하 원룸의 세입자가 침수된 이후 이사를 갔고, **건물주가 모든 가구류와 전자제품 등을 다 들여놓아서 실제 침수피해를 입었는데,** 이사 간 세입자가 피해보상 받으려고 신고를 했는지 **건물주에게는 피해보상금이 나오지 않고 세입자가 받는다고 합니다.** 너무 억울합니다.('22.8월, 경기도 시흥시)
- 침수피해에 대해 **200만원이 지원금**으로 나오고, 이 금액을 **집주인과 세입자가 100만원씩 나눠 가지라고 했다**고 집주인으로부터 들었습니다. 본인이 거동이 불편한 상황에서 침수된 집의 물을 퍼내고 정리하느냐 병원비도 많이 들었는데 100만원은 너무 지원금이 적으니 **지원금을 상향해 주세요.**('22.9월, 서울특별시 금천구)

[특별재난지역 지정]

- 현재 **서울시 및 수도권 전 지역이 폭우로 침수가 발생**하여 사망자가 나오고 반지하에 거주 중인 사람들 역시 침수로 주거지를 잃는 등 엄청난 피해를 입고 있는 상황입니다. **특별재난지역 지정** 요청드립니다. ('22.8월, 행정안전부)

☞ (**일반재난지역**) 지방세 납세 유예·감면, 상하수도 요금 감면 등 **18개 항목 지원**
(**특별재난지역**) **기존 18개 항목** + 건강보험료 감면 등 **12개 항목 추가 지원**

참고 : 재난지원금 개요
「재난 및 안전관리 기본법」(행정안전부)

‣ **개념**

○ 재난지원금은 보상이 아닌 최소한의 생계 안정을 위한 것으로, 사망·실종·부상을 당한 사람, 주택 및 주생계수단인 농업·어업·임업·염생산업에 재해를 입은 자를 대상으로 지급

- (주택침수) 주택 및 주거를 겸한 건축물의 주거생활 공간이 침수되어 수리하지 아니하고는 사용할 수 없는 침수 피해자를 세대별로 조사(집안의 가재도구 피해는 지원 불가)

※ 「건축법 시행령」 [별표1]에서 규정한 주택 용도에 한하여 지원. 단, 주택의 용도가 아니라도 주거 목적의 경우 지원 가능

‣ **(주택침수) 지급방법**

○ 실거주자에게 지급(300만원)하는 것을 원칙으로 하고, 다만 세입자가 수리를 하지 않을 경우(이사 등)에는 지원금의 1/2은 소유자에게 지급토록 함

※ '22.8. 집중호우, 태풍 힌남로로 인한 주택 및 소상공인에 대한 지원금을 상향(200→300만원)

○ **(생활용품 보상)** 침수피해 주택 주거공간의 가전제품, 가구, 의류, 집기류 등 생활용품 보상 요구

- 이번 반지하 거주로 침수피해를 입게 되었습니다. 장농, 책상, 운동기구, 전기장판, 무선 헤드폰과 장농에 있던 의류 등 **2차 피해가 심각한 상황**입니다. **적절한 보상이 있어야 한다**고 생각합니다.('22.9월, 경기도 성남시)
- **세간살이 현금 피해로 따지면 1000만원은 가까이 되는데 100만원으로 살 수 있나요?** 세입자들은 특히나 반지하는 돈 없고 거동 불편한 분들이 많이 사는 주거환경인데 이렇게 정부에서 뒷짐지고 아무것도 안 하면 그냥 죽으라는건가요 ('22.9월, 서울특별시 동작구)
- 신대방동 □□□-□□ **반지하 주택 지난주 폭우로 장롱, 장판 등 집기류 침수 피해**를 입었는데 보상받고 싶습니다.('22.9월, 서울특별시 동작구)

○ **(거주시설 지원 등)** LH임대주택 등 공공주택 이주, 임시거주시설 지원, 임대차 계약해지 요청 등

[공공주택 이주]

- 반지하인 저희 집은 침수피해로 더 이상 거주할 수가 없어 친구 집을 전전하고 있습니다. **임대주택을 하루빨리 지원**해 주세요.('22.9월, 서울특별시 강남구)
- 저는 성남시 □□하이츠 지하 b02호 집주인이고, 그 집에 장애가 있는 딸과 함께 노모가 월세를 살고 있습니다. 지난번 폭우에 바로 집 앞에서 산사태가 나는 바람에 생명에 위협을 느낄 만큼의 위험을 겪었습니다. 너무 위험한 것 같아 이사를 가라고 해도 처지상 어렵다고 계속 거주하겠다고 하십니다. **낙후된 지역의 반지하 거주자가 안심하고 살 수 있도록 공공주택 이주 등 주거안정 대책 마련해주세요.**('22.8월, 경기도 성남시)
- 탑골로□□길 □ 반지하 거주민으로, 지난 폭우 때 집이 물에 잠길 정도로 큰 침수피해를 입었습니다. 침수피해 접수도 했으나, **근본적인 해결이 아니므로 LH임대주택 지원을 받고 싶습니다.**('22.8월, 서울특별시 구로구)

[임시거주시설 지원]

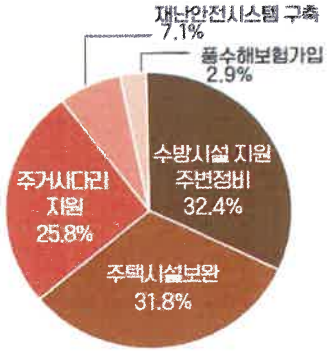
- 반지하 침수로 **임시주거시설 요청**드립니다.('22.9월, 서울특별시 마포구)
- 반지하라 피해를 본 주민들이 많습니다. **집 정리가 다 될 때까지만이라도 잠을 잘 수 있는 숙박시설을 마련해주면 고맙겠습니다.**('22.9월, 서울특별시 금천구)

[임대차 계약해지]

- **자연재해**로 인하여 그 이후 **거주가 어려울 때에는 계약해지가 가능**한가요? 부동산에는 집을 내놨는데 다음 세입자를 찾기가 너무 힘이 듭니다. 그 와중에 월세와 관리비 대출금까지 계속 빠져나가고 있습니다.('22.9월, 대한법률구조공단)
- 폭우 및 갑작스런 침수로 반지하에 살던 딸이 가까스로 목숨을 건졌고 모든 살림살이가 물에 잠겼습니다. 다시 거주할 의사가 전혀 없는데 **집주인은 방 수리후 새로운 세입자가 들어오면 보증금을 돌려준다고 합니다.**('22.8월, 대한법률구조공단)

3 거주자 안전보장을 위한 주거지원 강화 (17.2%, 241건)

◇ 거주자 안전보장을 위한 요구사항으로는 **'수방시설 지원 및 주변정비'**(32.4%) 내용이 가장 많은 비중을 차지하였고, 다음으로 방범창·출입문방향 개선 등 **'주택시설 보완'**(31.8%), 취약계층 **'주거사다리 지원'**(25.8%), 골든타임 확보를 위한 **'재난안전시스템 구축'**(7.1%), **'풍수해보험 가입'**(2.9%) 순



○ **(수방시설 지원·주변정비)** 물막이판 설치·차수용 모래주머니 제공·양수펌프 공급 등 수방시설 지원, 배수시설 정비·CCTV설치 등 주변정비

[수해방지시설 지원]

- 호우대비하여 **크고 작은 골목길**에 인력 동원하여 **모래주머니를 쌓아주십시오.** 반지하 거주자들은 침수되면 모든 것을 잃을 판입니다.('22.9월, 서울특별시 강남구)
- 지하주택에 사는 사람들에게 **물막이판을 지원**해주는 사업은 계획에 없는지 알고 싶습니다.('22.8월, 경기도 성남시)
- 반지하 세대 관련해서 **침수방지시설(역지변 체크밸브, 배수펌프, 집수정 등)을 설치 지원**해 주세요.('22.8월, 경기도 성남시)
- 반지하 사는 사람들에게 **양수기, 구명조끼를 보급**해 주세요.('22.8월, 서울특별시 관악구)

[주변 정비]

- 반지하 집 앞 **도로에 배수구가 없어서** 비가 오는 날은 빗물이 배수가 안되어 물이 창문 안으로 들어올까 불안합니다. **배수구 설치해 주세요.**('20.8월, 경기도 고양시)
- 관로의 배수 용량을 늘리기 위해 **관 확장을 요즘 비오는 용량에 맞추어 교체**하고 물이 정체되는 구간은 파악하여 추가 **배수시설 확충과 역류가 우려되는 곳에는 역류방지시설 설치지원**을 해주세요.('22.8월, 경기도 성남시)
- **도로 하수관을 주기적으로 정비·청소**해 주면 피해를 줄일 수 있을거 같아요. 곧 장마철 다가오는데 도로 하수관 청소해 주세요. ('22.5월, 인천광역시 부평구)
- 새터로 □□번길 **도로경계석 앞부분**에 **빗물받이 설치**를 요청드립니다. 반지하 세대 안전을 위해 신청합니다.('20.9월, 경기도 수원시)
- 반지하 세대에 악취 및 노상 방뇨 담뱃불 투기로 화재위험도 있습니다. **CCTV 설치해 주세요.** ('20.10월, 서울특별시 종로구)
- 지하에 거주하고 있는데 까만 벌레가 널어놓은 빨래에 달라붙어 있고, 건물 벽에도 상당히 많이 붙어있으므로 **신속한 방역 요청**합니다.('22.7월, 서울특별시 은평구)

○ **(주택시설 보완)** 탈출 가능한 방범창 및 출입문 방향 개선, 창문틀 높이 상향, 빗물튀김방지시설 설치 등

- 이번 폭우로 인해 신림동 반지하 거주자가 **현관문이 열리지 않아서 참변을 당했습니다. 출입문을 안쪽으로 열 수 있도록** 나라에서 바꿔주시면 일단 문을 열고 나올 수 있다는 생각이 들었습니다.('22.8월, 부산광역시 북구)
- 주택 **지하 환기 및 채광을 위해 설치한 창문틀의 높이가 지면으로부터 너무 낮다** 보니 비가 많이 내리면 빗물이 창틀을 넘어 실내로 유입되어 침수 피해가 발생합니다.('22.8월, 대전광역시 서구)

- 반지하의 **창문 고정식 철창 일부를 비상 탈출이 가능한 유동식 철창으로 변경**하여 국민의 생명을 지킬 수 있으면 좋겠습니다.('22.8월, 서울특별시)
- 반지하방 창에 **개방이 가능한 안전 방범창이 설치하면 침수 시 탈출이 가능**할 거 같습니다.('22.7월, 서울특별시 은평구)
- 여름이 아니더라도 비가 자주 오는 편이고, 반지하 거주 안전상의 문제 때문에라도 창가 쪽에 **빗물튀김방지 설치가 시급**합니다.('20.1월, 서울특별시 서대문구)

○ **(주거사다리 지원)** 공공주택 공급·제공 확대, 주거급여 현실화, 주거취약계층 주거권 보장 등

[공공임대주택 공급·제공 확대]

- (반)지하 거주 가구 등의 주거 상향을 위해서는 주거취약계층 주거지원사업 등을 통한 **매입임대주택 공급량 확대가 필요**합니다.('22.8월, 국토교통부)
- 곰팡이 냄새나고 축축한 환경 속에서 살다 보니 목이 아프고 여기저기 안 아픈 곳이 없습니다. 하루빨리 **햇볕 들어오는 반지하 거주자가 임대주택에서 살 수 있는 신청 자격을 부여해 주시길 간곡히 부탁**드립니다.('20.9월, 서울특별시 은평구)
- **특별공급 대상자에 반지하 소유자도 넣어주세요. 공공임대주택 입주조건이 무주택자로 제한**되면서 공급대상이 될 수 없는 문제가 존재합니다.('22.8월, 국토교통부)
- **가족 6명이 반지하 방 2칸짜리**에서 지내고 있습니다. 반지하라서 살기에 너무 힘듭니다. **임대아파트로 갈 수 있게 해주세요.**('21.7월, 국토교통부)

[이주상향 지원]

- 경기도 고양시 LH 다가구 매입임대 입주 예정으로 **반지하 거주자나 주거 취약계층**은 **이사 비용 등 주거 상향 사업 지원이 된다**고 하는데 고양시는 어떻게 된 것입니까?('20.8월, 경기도)

  ☞ LH **이주상향(지하거주→지상거주) 지원:** 보증금 50~100만원, 이사비용 및 생필품 구매비용 등 지원

[주거급여 현실화]

- 신림동에서 기초생활수급자가 반지하에 살면서 폭우로 사망을 하는 참변이 발생했습니다. **기초생활수급자가 안전한 나라를 만들기 위해서는 주거급여를 현실화** 해주세요.('22.8월, 국토교통부)

참고 : 주거급여 개요
「주거급여법」(국토교통부)

▸ **지원대상** : 소득인정액(소득평가액+재산의 소득환산액)이 기준 중위소득의 46%이하

※ 중위소득 46% : (1인) 89.4 (2인) 150.0 (3인) 193.0 (4인) 235.6만원

※ 선정기준 추이 : ('15~'18) 중위소득 43%이하 → ('19) 44% → ('20,'21) 45% → ('22) 46%

▸ **지원내용** : 수급자격을 충족한 저소득가구에 대해 소득, 주거형태, 주거비 부담수준 등을 고려하여 임차료 또는 주택수선 지원

▸ **지원금액**

(단위: 만원 / 월)

구분	'22년 기준임대료 * 괄호는 전년대비 증가액							
	1급지 (서울)		2급지 (경기, 인천)		3급지 (광역세종,특례시)		4급지 (그 외)	
1인	32.7	(+1.7)	25.3	(+1.4)	20.1	(+1.1)	16.3	(+0.0)
2인	36.7	(+1.9)	28.3	(+1.5)	22.4	(+1.2)	18.3	(+0.0)
3인	43.7	(+2.3)	33.8	(+1.8)	26.8	(+1.4)	21.8	(+0.1)
4인	50.6	(+2.6)	39.1	(+2.0)	31.0	(+1.6)	25.4	(+0.1)
5인	52.4	(+2.7)	40.4	(+2.1)	32.0	(+1.7)	26.2	(+0.1)
6인	62.1	(+3.3)	47.8	(+2.5)	37.9	(+2.0)	31.0	(+0.1)

○ **(재난안전시스템 구축)** 재해취약지역 반지하 거주자(건물상태) 주기적 실태조사, 비상연락망 구축, 맞춤형 관리, 매뉴얼 마련 등

[주기적 실태조사]

- 피해가 발생하기 전에 **상습 저지대의 주거 취약가구 실태조사**를 통해 미리 파악하고 사전예방 대안으로 개선되어야 합니다.('22.9월, 경기도 남양주시)

[안전시스템·비상연락망 구축]

- 빌라 건물의 지하방에 살던 주민들이 목숨을 잃는 안타까운 일이 발생하였습니다. 홍수 범람에 취약한 **지하방 거주민들에 대한 비상연락망 미구축이 원인**으로 보입니다.('22.9월, 경기도 고양시)
- 국지성 집중호우 발생으로 저지대 침수시 **저지대 침수 높이를 파악할 수 있는** 수위센서 설치 및 안내 전광판 연계하고, **상시 안전수위 통보를 통한 선제적 안전망 구축**하여 인명 및 재산피해를 최소화해야 합니다.('22.8월, 행정안전부)

[1:1 맞춤형 관리]

- 주거취약계층은 보호자 없이 거주하는 경우가 많고 신체적 장애나 거동이 불편하여 대피하는 어려움이 존재합니다. **비상시 이들을 보호하는 맞춤형 관리가 필요**합니다.('22.9월, 행정안전부)
- 재난관리책임기관인 **시·군·구청장이 현실적으로 전 지역의 재난을 다 대응할 수 없는 상황**입니다. **읍·면·동까지 책임범위를 확대**해야 합니다('22.8월, 행정안전부)

[매뉴얼 마련]

- 중앙부처와 각 자치단체에서는 각종 재해 (태풍, 폭우, 폭설, 산불등)에 대하여 다시는 이런 일이 없도록 **종합계획 시나리오를 작성하여 모든 상황 대비에 만전**을 기해야 할 것입니다.('22.8월, 행정안전부)

○ **(풍수해보험 관련)** 풍수해보험 홍보, 보험가입 의무화, 보험가입 대상 물건 제한 불만 등

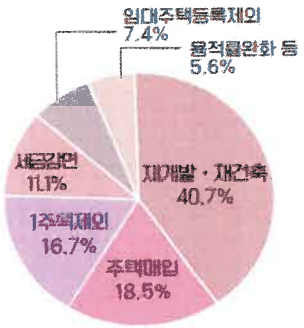
- 안양시는 **풍수해 보험을 제도로 시행**하고 있습니다. 사전 **홍보가 안되어 가입 누락이 발생**되었습니다.('22.9월, 경기도 안양시)
- 침수피해에 대한 스트레스와 질병 발생 우려 등의 정신적 피해가 더 큰 상태입니다. **반지하 거주민에 대한 보험 가입 의무화**해 주세요.('22.9월, 경기도 성남시)
- 풍수해보험 재가입을 하려고 KB손해보험 담당자와 통화했는데 **건축물대장에 반지하가 창고로 되어 있어 안된다**고 합니다. 올해 갑자기 지상층만 가입이 가능하다고 해서 난감합니다.('20.10월, 행정안전부)

참고 : 풍수해보험 개요
「풍수해보험법」(행정안전부)

- **대상** : 태풍, 홍수, 호우, 강풍, 풍랑, 해일, 대설, 지진
- **목적물** : 주택(소유자,임차인), 농·임업용 온실(비닐하우스 포함), 상가·공장(소상공인)
  ※ 주택 제외 물건 : 건축물대장 미등재 주택, 창고, 외양간 등 부속건물, 빈집
- **보험기간** : 1년을 기본단위, 주택은 장기계약(2년, 3년) 체결가능(연중가입)
- **보험료 지원** : 총 보험료의 70~87.4%를 정부에서 지원(최대 92%)
- **사업운영** : DB손해보험, 현대해상화재보험, 삼성화재해상보험, KB손해보험, NH농협손해보험, 한화손해보험

4 인센티브 등을 통한 위험지역 정비 (7.7%, 108건)

◇ 취약지역 위험지역 정비를 위한 주요 인센티브 내용은 **'재개발·재건축 추진'**(40.7%)이 가장 많은 비중을 차지하였고, 다음으로 **'주택 매입'**(18.5%), **'1주택 제외'**(16.7%), 저금리대출·대출규제완화 등 **'세금감면'**(11.1%), 다가구주택 지하층 **'민간임대주택 등록 제외'**(7.4%), **'용적률 완화 등'**(5.6%) 순



○ **(재개발·재건축 추진)** 저지대, 노후주거지 등 재해취약지역 재개발·재건축 요청

- 금번 집중호우로 인해 피해가 극심하고, 반지하 세대는 물이 들이치는 등 **기본적인 삶의 질조차 누릴 수 없어 재개발이 시급한 실정**입니다.('22.8월, 경기도 군포시)
- 저지대라 비만 오면 물에 잠기고 곰팡이 나는 반지하에서 살고 있는 주민이 너무 많습니다. **일제 정비하려면 재개발이 필요**합니다.('21.11월, 서울특별시 마포구)
- 서울시 오래된 다세대·빌라·연립주택은 정부의 주택법에 따라 반지하 주택을 분양 거래하였으나, 습기·곰팡이 등으로 불편하게 살고 있으니, **재건축 할 수 있도록 협조** 바랍니다.('20.6월, 서울특별시)

○ **(주택 매입)** 열악한 주거환경으로 지하층 주택 장기공실, 매도 어려움, 부동산 제도 관련 불이익 등에 따라 정부가 주택 매입으로 해결 요구

- 안산시 팔곡동에 반지하 빌라를 10여년째 소유하고 있는 사람입니다. 공시지가 2천8백만원도 안되고, 팔려고 내놓은지가 몇 년이 넘었고 사람이 거주하지 않는 흉물입니다. 문제는 안산 지역이 투기과열 지역으로 묶이면서 그 집 때문에 아무것도 할 수 없게 되었다는 겁니다. **제발 정부에서 매입할 수 있게 해주세요.** 대출이 안 나와서 길거리로 나가게 생겼어요('20.11월, 국토교통부)
- 단독주택을 4개로 분할하여 지하를 소유하고 있는데, 습기로 인해 곰팡이가 피고 상태가 열악하여 사람이 거주할 수 없는 지경입니다. **싸게 처분하려 하여도 살 사람이 없고, 멸실을 하고 싶어도 단독주택이라 저희집만 멸실이 불가능**하다고 합니다. 정부 정책에 따라 1주택자가 되고 싶어도 **평생 2주택자가 될 수 밖에 없는 형편**에 놓였습니다. 제 실수로 이 같은 주택을 구입하였으나 **빈집으로 두고 15년 넘게 세금만 납부**만 하였습니다. **정부에서 주택 매입으로 해결**해 주면 안되나요?('20.11월, 서울특별시 노원구)

☞ 수도권 지역 매입임대주택 설명회 개최('22.9.29.~10.17, 국토교통부 주관)
반지하 등 재해취약주택 매입 관련 설명(기축매입, 신축매입약정 방식으로 매도신청 접수)

○ **(주택소유 제외)** 저가·소형 반지하 주택을 중·고가 주택과 동일하게 1주택으로 적용함에 따른 형평성 저해 불만

- 저는 반지하 다가구 주택 소유자입니다. 서울에는 몇십억짜리 전세도 많지만, 저는 겨우 **삼천팔백짜리, 그것도 천팔백 대출받아서 구입**해 살고 있는데 자가 주택이라고 혜택을 못 받네요. 그래서 집을 팔려고 내놔도 이젠 팔리지도 않구요. 이런 주택은 **주택으로 제외**해야 하는 거 아닌가요? ('20.3월, 국토교통부)
- 저희는 서대문구 홍은동 반지하 집을 소유한 부부입니다. 집을 팔려고 내놓았지만 팔리지도 않고, 살 수 있는 환경도 안되는데 **1가구 주택자가 되어 대출받기가 어려워 집 사는 것도 불가능**합니다. **말도 안되는 1주택자**로 아이들은 커가는데 전세로 이사 다니며 사는 게 쉽지 않습니다.('22.8월, 금융위원회)

○ **(세금감면·대출규제완화)** 지하층 주택 매도 시 양도세 등 면제, 임차인 보증금 반환을 위한 대출 규제 완화 등

- 철거 강제 등 법규제로 문제를 해결하기보다는 **반지하 임차 시 세금 중과, 매도 또는 철거 시 양도세 면제** 등 경제적 관점에서 정책을 재검토하여 주시기 바랍니다.('22.8월, 기획재정부)
- 집중호우로 피해 입은 반지하에 살고 계신 분들을 당장 내보내 드리려면 보증금을 내드려야 하는데 **주택담보대출이 되지 않아서 보증금을 반환해 줄 수가 없습니다.**('22.8월, 기획재정부)

○ **(민간임대주택 등록말소)** 민간임대 등록한 다가구주택의 지하층 장기 공실에 따른 피해로 매도 등을 위한 임대주택 등록 말소 요구

- 다가구 반지하 임대등록 주택이 저의 노력에도 불구하고, 계속하여 임차인이 구해지지 않아 **12개월이상 공실이 계속될** 경우, 임대주택 등록 말소가 가능하도록 해주세요. 말소가 안되어 매도가 불가능합니다.('22.7월, 국토교통부)
- 저는 총 6개의 등록주택을 소유하고, 그중 해당 주택은 외곽지역의 32년된 빌라의 반지하 1호를 소유한지 12년차 입니다. 반지하 주택이 12개월 이상 공실이 계속되어도 법상 **전체 임대주택의 20%**(6세대 중 1세대 공실)에 **해당되지 않아 임대주택 등록말소가 불가한데** 다른 방법이 없나요? ('22.8월, 국토교통부)

☞ 「민간임대주택법 시행령」제2조의2 : 다가구주택의 경우 주택 1호 전체를 임대주택으로 등록하여야 하나, 본인이 거주하는 실만 예외적으로 제외하고 등록 가능

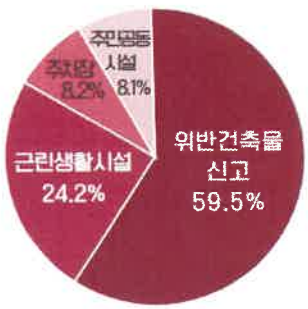
「민간임대주택법 시행령」제34조3항3호 : 최근 12개월간 전체 민간임대주택 중 임대되지 아니한 주택이 20% 이상이고, 같은 기간 동안 특정 민간임대주택이 계속하여 임대되지 아니한 경우는 임대사업자 말소 또는 양도 가능

○ **(용적률 완화 등)** 지하층이 포함된 건물을 철거한 후 신축할 경우 기존보다 완화된 용적률 적용

- 재해에 취약한 반지하 주택을 철거하고 새로 건축할 경우 2종 일반주거지역은 건폐율, 용적률 제한으로 층수가 4층까지, 필로티의 경우 5층까지만 건축가능합니다. 결국 지하층-4층(총 5개층)까지인 경우 재건축해도 현행법상 1층은 필로티, 2층~5층까지 4개층 이므로 1층의 소유자는 집을 잃게 됩니다. **용적률을 완화해야만 합니다.**('22.7월, 국토교통부)
- 최근 호우 피해로 반지하 주택의 문제점이 나와 반지하 주택을 줄이는 방향으로 갈 것이라는 표명에 대하여 **건축비가 더 들어가는데 일부러 지하를 지을 이유는 없지만, 층수 제한으로 지하를 건축할 수밖에 없는 곳이 많습니다.** ('22.8월, 서울특별시)

5 용도변경 활용 및 위반신고 (2.7%, 37건)

◇ 지하층 주택 불법 용도변경 등 **위반건축물 신고**(59.5%), 민원이 가장 많고, 다음으로 지하층 주택을 비주거시설로 활용을 위한 카페·사무실 등 **근린생활시설**(24.2%), 주차난 해소를 위한 **주차장시설**(8.2%), 운동시설·창고 등 **주민공동시설**(8.1%) 순으로 용도변경 요구



○ **(위반건축물 신고)** 창고 등을 반지하 주택으로 불법증축, 용도변경 위반 신고

- 반지하 전세 가계약 후 **반지하 용도가 창고인 것으로 발견**하여 **위반건축물 신고**합니다. 집주인은 불법아니라고 계속 강조합니다.('21.9월, 경기도 평택시)

○ **(근린생활시설)** 지하층 주택을 카페 등 근린생활시설로 용도변경 활용

- 다세대 주택 빌라 반지하층의 **근린생활시설 1종(카페) 전환**해 지역에 사랑방 역할을 하는 방안을 검토 중입니다.('22.8월, 인천광역시 동구)
- 부모님이 빌라를 소유하고 계신데 1층이 반지하라 사람이 거주하기가 어렵습니다. **업무시설인 근린생활시설**로 용도변경할 계획입니다.('20.11월, 서울특별시 구로구)

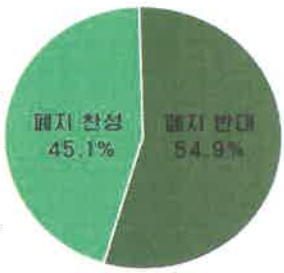
○ **(주차장시설)** 지하층 주택을 주차공간으로 용도변경 활용

- 반지하·지하층 주택을 **주차공간으로 건축 후** 국가에서 매입하여 **공용주차장으로 변경**하면 좋겠습니다.('22.8월, 인천광역시 부평구)

○ **(주민공동시설)** 지하층 주택을 운동시설 등 주민공동시설로 용도변경 활용

- 반지하 주거공간이 전부 비어 있은지 2년 정도가 되었습니다. 해당 공간이 보기에도 좋지 않아 **운동시설로 변경하여 입주민들이 소정의 사용료만 내고 사용**할 수 있게 하려고 합니다.('22.9월, 서울특별시 관악구)

6 존·폐여부에 대한 의견 (2.2%, 31건)



◇ 지하층 주택 존·폐여부에 대한 의견으로 **폐지 반대**(54.9%), 점차 축소를 포함한 **폐지 찬성**(45.1%) 순

○ **(폐지 반대)** 지하층 주택을 일률적으로 폐지하는 것에 대한 반대의견

- **반지하의 거주를 못하게** 하는 법이 개정된다면 앞으로도 많은 **음성적 부작용이 발생할 우려**가 있습니다.('22.8월, 국토교통부)
- 서울 및 대도시의 **집 부족 문제로 지하 혹은 반지하 인구가 항상 현존**할 수 밖에 없고 이런 상황에서 일률적으로 지하 또는 **반지하의 주거를 금지하면** 집 부족에 따른 또 **다른 사회문제가 발생**합니다.('22.7월, 서울특별시 은평구)

○ **(폐지 찬성)** 지하층 주택을 점차 축소하는 것을 포함한 폐지 찬성의견

- 전국 반지하에 사는 사람들을 **반지하에서 살지 못하게** 해야합니다. **반지하에 사는것 자체가 인재 재앙을 야기**합니다. 감전되어서 다 죽습니다.('22.8월, 국토교통부)

Ⅳ. 민원분석에서 나타난 시사점

◇ **지하주거 거주가구**가 열악한 내부상태의 **지하주거를 선택할 수 밖에 없는** 사회·공간적 특성을 분석하고, **취약계층 주거지원 정책의 사각지대가 발생하지 않도록 개선방안을 제시**함

□ 주거취약가구의 주기적 주택조사 및 거주자 조사

○ 침수위험 및 열악한 여건에 놓인 주거취약가구 발굴과 지원을 위해 **정기적으로 '주거실태조사' 실시**

- 반지하 가구 등 열악한 여건에 놓인 **취약가구를 발굴하여** 공공임대 이주 등 **정책 수요를 파악**하고, **지원대책 마련**

〈주거실태조사 조사항목〉

- (주택특성) 지하·반지하주택 분포, 거주주택 노후도, 최저주거기준 미달 여부 등 전반
- (거주자특성) 점유 형태(자가, 임차), 거주 기간, 고령·장애 여부, 수급여부, 소득수준, 가구원 수, 임대료 수준 등 특성 현황
- (이주 등 정책수요) 민간주택 등 타 거처로의 이사계획, 이주, 이주 불가사유, 공공임대 이주의사, 필요로 하는 정책 등

민원 사례	"피해가 발생하기 전에 **상습 저지대의 주거 취약가구 실태조사**를 통해 미리 파악하고 **사전예방 대안으로 개선**되어야 합니다."

□ 공공임대주택 공급 확대 및 취약계층에 대한 배분 강화

○ **취약계층에 대한 제한된 공공임대주택 공급**으로 인해 취약계층 간 경쟁이 이루어지지 않도록 **공급물량 확대**

- 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」 개정(20.7월)으로 소득·자산 기준을 충족하는 **지하 거주 가구를 사업대상에 포함함에 따라, 매입·전세임대주택 공급물량을 확대**하여 **신속히 주거상향 지원**

※ 전수조사가 기 완료된 쪽방, 고시원 등도 물량부족으로 주거상향 어려운 실정

<LH 매입·전세임대주택 **'주거취약계층'** 연도별 공급실적> (단위: 호)

공급유형	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년
매입임대주택	432	545	711	1,070	1,531
전세임대주택	666	1,093	3,194	4,340	4,324

(출처: 한국토지주택공사, 국토교통부)

민원 사례	"**지하 거주 가구 등의 주거 상향**을 위해서는 주거취약계층 주거지원사업 등을 통한 **매입임대주택 공급량 확대가 필요**합니다."

○ 재개발, 재건축 등 정비사업의 **원주민 내몰림** 및 주변 전월세 상승효과 등을 예방하기 위해 **정비사업의 공공성 강화**

- 재개발사업 뿐만 아니라 **재건축사업 추진** 시 **세입자 이주대책 마련**이 의무화되도록 제도적 보완

※ 「도시 및 주거환경정비법」: 재개발사업만 세입자 이주대책을 마련하도록 규정

- 재개발사업의 **임대주택 의무공급 비율**(법정 최대치 30%) **상향**

※ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」: 재개발사업 임대주택 의무공급 비율 20%이하에서 시·도지사가 별도 고시, 지자체 재량으로 10%p 추가 상향
⇨ (서울특별시) 15% (경기도) 2.5~12% (인천광역시) 5%

민원 사례	"진짜 공급을 하려면 **공공이 주도해서 공급도 빠르게 진행하고 질 좋고, 저렴한 원가 주택**을 지어 임대주택으로 공급해야 합니다."

○ 공공건설임대주택 입주자 선정 시 **지하층 거주자 지원을 위한 기준** 마련

- 공공건설임대주택(영구·국민·행복) 입주자 선정기준은 **지하주거에 대한 별도 기준 부재**, 열악한 주거상태를 **생애주기, 가구특성 등과 동등한 수준으로 적용**하는 공급기준 마련

※ 지하주거 거주가구가 생애주기, 가구특성을 만족시키지 않는 한 **소득수준이 도시근로자 월평균 소득 50% 이하**이어야만 입주자 자격에 해당

<공공임대주택 유형별 입주대상자 선정기준 비교>

구 분	공공**건설**임대주택(영구·국민·행복)	공공**매입**임대주택
소득수준	기준중위소득, 도시근로자 월평균소득 등	기준중위소득, 도시근로자 월평균소득 등
자산기준	별도기준, 청약저축가입	자동차, 금융자산 등
주거상태	무주택세대구성원, 해당지역 거주 **※ 최저주거기준미달 적용 없음**	무주택세대구성원, **최저주거기준미달**, 주거비과부담 등
생애주기	대학생, 청년, 신혼부부, 고령자	대학생, 청년, 신혼부부, 고령자 등
가구특성	국가유공자 등, 장애인, 위안부피해자, 한부모가족, 북한이탈주민, 아동복지시설퇴소자	국가유공자, 장애인, 한부모가족, 다자녀, 북한이탈주민 등

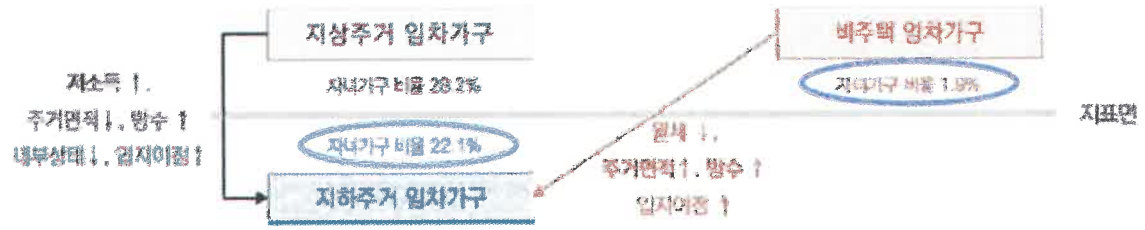
자료: 「공공주택특별법 시행규칙」, 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」

민원 사례	"**특별공급 대상자에 반지하 소유자도 포함**해주세요. 공공임대주택 입주조건이 무주택자로 제한되면서 **공급대상이 될 수 없는 문제가 존재**합니다."

○ 지하주거를 포함하여 주거상태가 열악한 **저소득 다자녀가구에게 공공매입임대주택 입주 우선순위 부여**

- **다자녀 매입임대주택** 입주대상자 선정기준에서 **주거상태**는 입주자 선정 **경합시에만 적용되는 부차적 기준**으로, 열악한 주거상태를 가리키는 주택면적, 지하주거, 필수설비를 2순위 요건으로 추가

<수도권 임차시장에서 지하주거 거주가구의 주거선택 요인>



☞ 지하주거의 저소득 자녀양육 가구는 저층 주거지에서 소득수준이 높아지지 않는 한 지상주거로 갈 수 없고, 지상에 있는 비주택(옥탑방,고시원)은 주거면적이 너무 작아서 갈 수 없는 형편

(출처: 2019년 주거실태조사 기준, 국토연구원)

< 「다자녀 매입임대주택 입주대상자 선정기준」 개선방안 >

기 존	변 경(안)
▪ 1순위 : 수급자, 차상위계층 ▪ 2순위 : 1순위에 해당하지 않는 사람 ▪ 입주자 선정 경합 : 자녀수, 주거면적 및 위치, 필수설비 ※「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 별표 4의2	▪ 1순위 : 수급자, 차상위계층 ▪ **2순위 : 전용면적 26㎡이하, 지하주거, 부엌과 화장실 중 하나라도 없는 경우** ▪ **3순위 : 1, 2순위에 해당하지 않는 사람** ▪ **입주자 선정 경합 : 자녀수**

민원 사례	"**가족 6명이 반지하 방 2칸짜리**에서 지내고 있습니다. 반지하라서 살기에 너무 힘듭니다. **임대아파트로 갈 수 있게 해주세요.**"

□ 지하주거 거주가구의 주거지원 강화

○ **'주거취약계층 주거지원사업(주거사다리)' 선정대상자의 소득기준 완화로 입주대상을 확대**하여 주거복지정책 사각지대 해소

- 도시근로자 월평균소득 **50%이하**('21년 1인가구 기준 1,495천원)를 지원대상자 필수기준으로 규정하고 있어 **상당수가 사각지대에 해당**

※ 소득수준을 필수기준인 **도시근로자 월평균소득 50%이하**로 적용할 경우 **52.3%, 월평균소득 100%이하**로 확대할 경우 지하주거 거주가구의 **92.1%가 혜택**

(출처: 2019년 주거실태조사 및 2020년 기준중위소득 기준, 국토연구원)

<주거취약계층 주거지원 대상자의 시기별 변화> *굵은 글씨 대상 추가

지원대상자 필수기준		시기	지원대상자 선택기준	
소득수준	자산기준		주거상태	가구특성
도시근로자 월평균소득 50% 이하	5천만원이하 토지소유, 2천2백만원이하 자동차소유	09.08.24. ~	▪ 쪽방, 비닐하우스 거주자	
		10.03.31. ~	▪ 쪽방, 비닐하우스 거주자 ▪ **고시원, 여인숙 거주자**	▪ 범죄피해자
		12.08.20. ~	▪ 쪽방, 비닐하우스 거주자 ▪ 고시원, 여인숙 거주자 ▪ **노숙인시설 거주자**	▪ 범죄피해자
		15.12.28. ~	▪ 쪽방, 비닐하우스 거주자 ▪ 고시원, 여인숙 거주자 ▪ 노숙인시설 거주자 ▪ **컨테이너, 움막 거주자**	▪ 범죄피해자
	영구임대주택 입주대상 자산기준 이하	18.03.14. ~	▪ 쪽방, 비닐하우스 거주자 ▪ 고시원, 여인숙 거주자 ▪ 노숙인시설 거주자 ▪ 컨테이너, 움막 거주자	▪ 범죄피해자 ▪ **아동빈곤가구**
		19.07.23. ~	▪ 쪽방, 비닐하우스 거주자 ▪ 고시원, 여인숙 거주자 ▪ 노숙인시설 거주자 ▪ 컨테이너, 움막 거주자 ▪ **PC방, 만화방 거주자**	▪ 범죄피해자 ▪ 아동빈곤가구 ▪ 가정폭력피해자 ▪ **출산예정미혼모**
		20.07.29. ~	▪ 쪽방, 비닐하우스 거주자 ▪ 고시원, 여인숙 거주자 ▪ 노숙인시설 거주자 ▪ 컨테이너, 움막 거주자 ▪ PC방, 만화방 거주자 ▪ **지하층 거주자**	▪ 범죄피해자 ▪ 아동빈곤가구 ▪ 가정폭력피해자 ▪ 출산예정미혼모

민원 사례	"구청 주거사다리 담당자는 **지하에 살더라도 소득 등 기준이 있다고 하며 주거취약계층 주거사다리 지원 추천해 줄 수 없다**고 합니다. 보증금, 월세 등 주거비를 부담해서 열악한 지하방에서 나가 살 만한 곳이 없습니다."

○ 주거상향 지원사업과 연계하거나, 취약계층 이사비 지원사업 등을 마련하여 **반지하 거주민이 이사비 걱정 없이 주거이전 가능**토록 지원

※ LH, 서민주택금융재단, 주택도시보증공사(HUG) 등 공공기관 사회공헌사업 협약('19.12.~ '22.12.)을 통해 주거취약계층 이주비용 지원

민원 사례	"강서구 화곡본동 **반지하 방에서 힘들게 살다가 지상**으로 옮기게 되었는데, 막상 이사하려니 사다리차도 불러야 하고 **이사비용이 걱정되어 도움** 간절히 원합니다."

○ 현재 운영 중인 **'긴급복지 주거지원 서비스'** 지원대상에 **최저주거기준* 미달의 지하층 주택 추가** 지정

* 최저주거기준: 최소한의 주거 면적, 방의 개수, 구조·설비·성능·환경요소 등을 정한 기준

- 현재 복지정책인 **긴급주거지원**은 명확한 소득기준 적용으로 제한적이므로, 주거위기의 상황에서 **보편적 주거안전망 마련 필요**

〈 **참고 : 긴급복지 주거지원 서비스** 〉

▸ 목적 : 위기사유의 발생으로 임시거소 제공 또는 주거비 지원
▸ 근거 : 「긴급복지지원법」(보건복지부)
▸ 대상 : 주로 **소득상실, 질병, 가정폭력, 자연재해로 인해 거주시설 유지가 어려운 경우**

※ 소득기준은 기준중위소득 75% 이하(1인기준 131만원, 4인기준 356만원) 이하

▸ 지원기준(최대 12개월 지원) (원 / 월)

구 분	1~2인	3~4인	5~6인
대도시	387,200	643,200	848,600
중소도시	290,300	422,900	557,400
농어촌	183,400	243,200	320,300

민원 사례

"**반지하는 최저주거기준을 한참 밑돌고**, 위생상의 문제와 화장실도 없는 가구 또한 상당합니다. 노인, 장애인, 기초생활수급자 같은 소외계층들이 많아 **주거복지 우선권을 보장하려면 정부가 나서서 해결**해야 합니다."

○ 지하주거 거주가구는 열악한 물리적 내부상태뿐만 아니라 과도한 경제적 주거 부담도 중요한 주거 문제이므로 **주거급여 선정기준 확대***, 임차료 및 물가상승률 등을 고려하여 **기준임대료 단계적으로 현실화**

* 기준중위소득 50% 수준까지 선정기준을 단계적으로 확대 필요

※ 기준중위소득 43%('15) → 44%('19) → 45%('21) → 46%('22) → 47%('23)

❖ 통합공공임대주택 입주대상은 **기준중위소득 130%이하**, 이에 반해 현행 주거급여 대상은 **기준중위소득 46%이하**로 **소득기준의 현격한 차이** 발생
(서울·시흥·전주시: 기준중위소득 60%이하, 국제적으로는 50%이하 주거비 지원)

<주거급여 1급지(서울) 1인가구 기준임대료> (2015~2023년 기준)

민원 사례

"**기초생활수급자가 안전한 나라**를 만들기 위하여 **주거급여 현실화**를 하여 다시는 참사가 일어나지 않도록 해야합니다."
"**기초생활수급자가 반지하에 살면서 폭우로 사망**을 하는 참변이 발생했습니다."

□ 재해취약주택 인센티브 등을 통한 위험지역 정비

○ 재해취약주택 밀집지역은 **정비구역 지정요건 완화 등 지원방안 마련**

- (재개발) **정비구역 지정 가능지역**에 **반지하 高비율 지역**을 추가하는 내용의 **「도시정비법 시행령」 개선**
- (소규모 정비) 반지하가 다수 존재하나 **1만m^2 이하**로 재개발이 어려운 지역은 **소규모 공공사업지**로 **우선 선정***하여 사업 촉진

* (주요혜택) ①소규모재건축 용적률 인센티브(법적상한 1.2배), ②융자 지원(사업비 70% 내, 금리 1.9%)

<재해취약주택 밀집지역 정비사업을 통한 해소방안>

구 분		기 존	개 선
재개발 (1만㎡ 이상)	정비구역 지정요건	노후동수 2/3이상 + 선택요건 충족 (연면적 2/3이상 지역 or 과소필지 40% 이상)	선택요건에 반지하건물 1/2 이상 지역 추가 ※「도시정비법 시행령」 개선
소규모 정비 (1만㎡ 이하)	공공사업지 선정	사업성, 추진가능성 등 고려	반지하주택 포함지역 우선 선정 ※ lh 공모진행을 위한 채점 항목(가점) 추가 등

민원 사례	"**상습 침수 또는 침수우려지역** 모아 **주택재개발 등 정비사업 통한 환경 개선**이 필요합니다" "반지하 주택을 철거하고 새로 건축할 경우 **용적률을 완화**해야만 합니다."

○ 주거 취약계층 주거 상향 유도 정책 등으로 인한 지하층 임대등록주택 장기공실 발생, **임대사업자의 피해 발생에 대한 대책 마련**

- 다가구 지하층 주택에 대하여 **임대등록을 제외하거나 등록말소 허용**

<「민간임대주택법 시행령」 제2조의2(일부만을 임대하는 주택의 범위) 개선방안>

기 존	변 경
제2조의2 다가구주택으로서 임대사업자 본인이 거주하는 실을 제외한 나머지 실 전부를 임대하는 주택을 말한다	제2조의2 다가구주택으로서 임대사업자 **본인이 거주하는 실과 지하층을 제외**한 나머지 실 전부를 임대하는 주택을 말한다 **※ 다가구주택 반지하 임대사업 금지규정 마련**

민원 사례	"**다가구 반지하 임대등록 주택**이 저의 노력에도 불구하고, 계속하여 임차인이 구해지지 않아 **12개월 이상 공실이 계속**될 경우, **임대주택 등록 말소가 가능**하도록 해주세요. 말소가 안되어 매도가 불가능합니다."

○ 재해취약지역 및 최저주거기준 미달의 **지하층 장기공실 주택**에 대하여 **1가구 1주택 적용 제외**

- **주택 소유 예외 관련 규정**에 재해취약지역 및 최저주거기준 미달 장기공실 **지하층 주택 추가**

<「주택공급에 관한 규칙」 제53조(주택소유여부 판정기준) 개선방안>

기 존	변 경
<주택소유 예외기준> 1. 상속으로 취득한 주택의 공유지분 3개월이내 처분 2.~10. 생략	<주택소유 예외기준> 1. 상속으로 취득한 주택의 공유지분 3개월이내 처분 2.~10. 생략 **11. 재해취약지역 및 최저주거기준 미달 장기공실 지하층 주택**

민원 사례	"지하를 소유하고 있는데, 상태가 열악하여 **사람이 거주할 수 없고**, 팔려고 해도 **살 사람이 없고**, 멸실을 하고 싶어도 **멸실이 불가능**합니다. 1주택자가 되고 싶어도 **평생 2주택자가 될 수밖에 없는 형편**에 놓였습니다."

□ 반지하 거주민 등 침수 취약가구 안전강화

○ 침수우려 주거지역 **대피 취약자 관리개선**으로 골든타임 확보

- 침수 취약지역에 거주하는 가구(반지하 주택 등) 중 **자력 대피가 곤란한 가구*를 침수특별관리대상**으로 지정·관리**

* 침수발생시 가구원 외부의 도움없이 대피가 불가능한 독거노인, 장애인 등

** 침수특별관리대상자에 대한 사전예찰 강화, 데이터베이스 구축 및 유관기관 공유를 통한 재난발생시 우선지원

민원 사례	"주거 취약계층은 **보호자 없이 거주하는 경우가 많고** 신체적 장애나 거동이 불편하여 **대피하는 어려움이 존재**합니다. 비상시 이들을 보호하는 **맞춤형 관리가 필요**합니다."

○ 도심 침수피해 예방을 위해 공공하수관로 **기술진단 대상 추가 및 명확화**

- 공공하수관로 **기술진단 대상**에 **분류식 우수관로 및 빗물펌프장 추가, 맨홀 펌프 포함**

* 기술진단(「하수도법 제20조」) : 공공하수도관리청은 5년마다 소관 공공하수도 관리실태 점검

※ 합류식: 오수관(하수)+우수관(빗물), 분류식: 오수관(하수)과 우수관(빗물) 분리

<「공공하수도 기술진단 업무처리규정」 [별표1] 개선방안>

기 존	변 경
기술진단 대상시설 대상시설 · 공공하수처리시설(50㎥/일 이상) · 간이공공하수처리시설(50㎥/일 이상) · 분뇨처리시설 · 하수관로 · 하수저류시설	**기술진단 대상시설** 대상시설 · 공공하수처리시설(50㎥/일 이상) · 간이공공하수처리시설(50㎥/일 이상) · 분뇨처리시설 · **중계펌프장, 빗물펌프장** · **하수관로(합류식, 오수, 우수, 맨홀펌프)** · 하수저류시설

<「공공하수도의 기술진단 비용」 [별표] 개선방안>

기 존	변 경
Ⅱ. 하수관로 시설 비 고 1. 진단대상은 합류식하수관로, 분류식오수관로 및 하수중계펌프장을 대상으로 한다	Ⅱ. 하수관로 시설 비 고 1. 진단대상은 합류식하수관로, 분류식오수관로, **분류식우수관로 및 맨홀펌프**를 대상으로 한다

민원 사례	"**우수관 역류현상이 발생**하여 우수관로를 내시경 확인결과 **시관로와 연결 부분에서 문제가 있음**을 확인하였습니다. 시관로 공사를 하면서 우수관 연결을 제대로 하지 않아 문제가 생긴 거 같습니다. 이번 집중호우에 **물이 빠지지 않고 역류하여 반지하에 물이 차올라 피해**가 많았습니다. "

○ 침수 우려가 있는 **지하층 주택의 구조적 문제점(출입문·방범창 등)에 대한 개선안 마련**

- 현재 피난 방향으로 열게 되어 있는 **출입문 및 방범창 개선**(개폐형 설치 등), **피난사다리 설치** 등

<「지하공간 침수방지를 위한 수방기준」 제15조(대피공간 확보) 개선방안>

기 존	변 경
1. 2.. 3. (신설)	3. 지하공간 침수발생시 탈출이 쉽도록 **개방형 방범창, 실내 비상탈출 사다리 등의 피난설비를 설치**하여야 하고, 침수 시 출입문 개폐가 가능 하도록 **침수 고립 방지 출입문의 설치를 고려하여야 한다.**

민원 사례	"이번 폭우로 인해 신림동 **반지하 거주자가 현관문이 열리지 않아서 참변**을 당했습니다. **출입문을 안쪽으로 열 수 있도록** 나라에서 바꿔주시면 일단 문을 열고 나올 수 있다는 생각이 들었습니다."

○ **재해취약지역의 주택**에 대하여 예기치 못한 풍수해에 대비할 수 있도록 **시기별, 계층별 맞춤 홍보를 통한 풍수해보험 홍보 강화**

※ 반지하 주택 침수피해 90%이상 발생한 **수도권지역 풍수해보험 유효가입률은 타시도에 비해 저조한 실적**

- **(시기별 홍보)** 장마(6월), 태풍(9월), 폭설(12월) 등 재난대비 보험가입 독려를 위해 재해 발생 시기 이전(3~5월, 9~11월)에 다매체 집중 홍보

- **(계층별 홍보)** 전입 신고시 풍수해보험 리플렛 배부, 침수이력 주택 대상 서한문 발송, 복지시스템에 풍수해보험 홍보 팝업 게시 등

※ 재해위험을 인지할 수 있도록 **지자체별 전입업무 담당공무원 대상 홍보안내 교육실시**

※ 전국공인중개사협회 MOU를 통한 **매매·임대차 계약시 홍보안내 검토 추진** 등

<시도별 풍수해보험 유효 가입현황> ('22.9월말 기준)

지역별	가입대상	가입세대	가입률	지역별	가입대상	가입세대	가입률
전체합계	1,972,961	522,108	26.5%	**경 기**	305,086	67,611	**22.2%**
서 울	153,375	12,614	**8.2%**	**강 원**	163,006	22,660	13.9%
부 산	97,307	34,396	35.3%	**충 북**	121,608	11,140	9.2%
대 구	68,600	3,479	5.1%	**충 남**	134,809	50,007	37.1%
인 천	66,670	8,325	**12.5%**	**전 북**	114,964	60,177	52.3%
광 주	74,185	12,903	17.4%	**전 남**	132,633	64,485	48.6%
대 전	56,486	6,549	11.6%	**경 북**	191,474	47,444	24.8%
울 산	34,558	47,177	136.5%	**경 남**	184,861	61,313	33.2%
세 종	9,001	1,183	13.1%	**제 주**	64,338	10,645	16.5%

(출처: 행정안전부)

<2022년 풍수해보험료(연간) 및 보험금 예시> (단위: 원)

구 분	보 험 료(전국 평균)				보험금(최대)	비고
주 택 (정액형)	일 반 (소유자)	총 액	50,100	(100.0%)	72,000,000	▸ 가입면적 80㎡ ▸ 기준 보험가입금액의 90% 보상형 ▸ 기준 보험가입금액 - **소유자 7,200만원** - **세입자 720만원** ▸ 피해유형별 보험금 지급기준 - 전 파 7,200만원 - 전반파 5,040만원 - 반 파 3,600만원 - 소 파 1,800만원 - **침 수 535만원**
		국비·지방비	35,100	(70.0%)		
		자 부 담	**15,000**	(30.0%)		
	일 반 (세입자)	총 액	18,700	(100.0%)	7,200,000	
		국비·지방비	13,100	(70.0%)		
		자 부 담	**5,600**	(30.0%)		
	수급자 및 재해취약지역 (소유자)	총 액	50,100	(100.0%)	72,000,000	
		국비·지방비	43,600	(87.04%)		
		자 부 담	**6,500**	(12.96%)		
	수급자 및 재해취약지역 (세입자)	총 액	18,700	(100.0%)	7,200,000	
		국비·지방비	16,300	(87.17%)		
		자 부 담	**2,400**	(12.83%)		

(출처: 행정안전부)

민원 사례	"□□시는 **풍수해 보험을 제도로 시행**하고 있습니다. 사전 **홍보가 안되어 가입 누락이 발생**되었습니다."

□ 지하층 거주의 주거품질 개선

○ 건강 문제를 위협하고 있는 지하층 거주의 최소한의 주거·안전을 위해 일조, 환기, 채광 등 **'최저주거기준' 개선과 주거품질 규제**

- 최소한의 주거·안전 **환경요소**(방음·환기·채광 등)**에 대하여 '최저주거기준'을 구체화**하고 **점검·관리감독**(지역건축안전센터*활용) **강화**

* 인구 50만 이상의 도시 의무설치, 지역거점 관리체계(허가·신고·공사감리 관리감독 등)를 통한 건축물 안전 강화

※ 현행 최저주거기준은 2011년에 개정·공표된 이후 개정되지 않고 있음

⇨ 변화된 현실을 반영하지 못하고 있어 실효성 있는 개선 필요

〈 참고 : 현행 '최저주거기준' 항목 〉

국토해양부 공고 제2011-490호(2011.5.27.)

항목	상세내역
최소 주거면적	▪ 1인가구: 침실1개, 부엌, 총주거면적 14㎡ ▪ 부부: 침실1개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 26㎡ ▪ 부부+자녀1명: 침실 2개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 36㎡ ▪ 부부+자녀2명: 침실 3개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 43㎡ ▪ 부부+자녀3명: 침실 3개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 46㎡ ▪ 노부모+부부+자녀2명: 침실 4개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 55㎡
필수적인 설비기준	▪ 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌 ▪ 전용수세식화장실 ▪ 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함)
구조·성능 및 환경기준	▪ 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질 ▪ 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비 ▪ 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합 ▪ 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치 불가 ▪ 안전한 전기시설과 화재발생시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비

<해외 주거품질 규제 사례>

(영국) 부엌과 거실을 포함한 모든 주거용도의 방은 적절한 수준의 자연채광이 가능하여야 하며, 유리소재의 창과 문의 면적은 최소바닥면적의 10% 이상, 창문은 외벽 바닥으로부터 높이가 60센티미터 이상이어야 하고, 측면 채광창은 30센티미터 이상으로 규정하고 있음

(미국) 주거품질 평가제도를 통해 주거바우처 수급가구가 거주하는 주택이 적정기준을 충족하지 못할 경우 임대인에게 시정명령을 내리고, 바우처 지급을 중단한 후 다른 주택으로 이주토록 함

(프랑스) 수급가구의 거처가 최저주거기준에 미달할 경우 4년 이내에 다른 주택으로 이주하도록 하는 강행 규정을 두고 있음

민원 사례

"**곰팡이는 기본이고, 냄새나고 습한 반지하 방** 2칸짜리에서 6명이 살고 있는데, 노모 건강이 안 좋아지셔서 하루빨리 여기서 벗어나고 싶어요."

"반지하라 그런지 **층간소음과 진동이 너무 심하고 고통스럽습니다.**"

□ 불법주택 규제의 실효성 확보, 신축 규제 입체적 고려

○ 주택 불법쪼개기, 무단 용도변경 등이 이루어진 **불법주택에 대한 실태조사 및** 이행강제금 부과 등 **행정처분**을 통해 불법행위 근절

- 불법건축물 실태조사를 매년 의무적으로 실시하도록 「건축법」 **개정을 통한 근거 마련**

<「건축법」 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등) 개선방안>

기 존	변 경(안)
① ~ ⑤ 생략 ⑥ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 조사를 할 수 있다.	① ~ ⑤ 생략 ⑥ **~ 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 매년 조사를 하여야 한다.**

<시도별 위반건축물 현황> ('20.~'22.10월말 기준)

지역별	2020년	2021년	2022년	지역별	2020년	2021년	2022년
전체합계	128,741	133,3990	136,505	**전 북**	2,488	2,675	2,793
서 울	**47,620**	**47,666**	**48,131**	**경 북**	2,068	2,549	2,685
경 기	**37,183**	**38,306**	**38,825**	**강 원**	1,842	2,257	2,358
부 산	7,679	7,714	7,782	**충 북**	1,653	1,755	2,243
경 남	6,174	6,385	6,557	**대 전**	1,759	2,126	2,218
인 천	**5,643**	**5,777**	**5,872**	**대 구**	1,276	1,378	1,433
광 주	4,642	4,574	4,598	**제 주**	1,111	1,960	2,389
충 남	3,465	3,579	3,753	**울 산**	976	980	1,002
전 남	3,119	3,621	3,738	**세 종**	43	97	128

(출처: 국토교통부)

민원 사례	"반지하 전세 가계약 후 **반지하 용도가 창고인 것으로 발견하여 위반건축물 신고**합니다. 집주인은 불법 아니라고 계속 강조합니다."

○ 재해취약 주택에 대한 **신축 인허가 제한*** **강화** 여부는 주거취약 계층 수요 등을 고려하여 **입체적으로 검토**

- 예외 규정을 통해 **안전 및 환경에 문제가 없다고 판단**되면 **허용 가능 항목 신설** 필요

* 지자체는 지방건축위 심의를 거쳐 침수우려지역 등 재해취약주택 허가제한 가능('12~)

※ 지하층 포함 다가구·다세대·연립 허가건수 : ('15) 2,549 ('18) 1,971 ('21) 1,584

민원 사례	"반지하에 거주를 못하게 하는 법이 개정된다면 **앞으로도 많은 음성적 부작용이 발생할 우려**가 있습니다." "전국 반지하에 사는 사람들을 **반지하에서 살지 못하게** 해야합니다. **반지하에 사는 것 자체가 인재 재앙을 야기**합니다."

Ⅴ. 개선 방안

□ 주거취약가구의 주기적 주택조사 및 거주자 조사

❶ 침수위험 및 열악한 여건에 놓인 주거취약가구 발굴과 지원을 위해 **정기적으로 '주거실태조사' 실시**

- 반지하 가구 등 열악한 여건에 놓인 **취약가구를 발굴하여** 공공임대 이주 등 **정책 수요를 파악**하고 **지원대책 마련**

〈주거실태 조사항목〉

- (주택특성) 지하·반지하주택 분포, 거주주택 노후도, 최저주거기준 미달 여부 등 전반적인 현황파악
- (거주자특성) 점유 형태(자가, 임차), 거주 기간, 고령·장애 여부, 수급여부, 소득수준, 가구원 수, 임대료 수준 등 특성 현황
- (이주 등 정책수요) 민간주택 등 타 거처로의 이사계획, 이주, 이주 불가사유, 공공임대 이주의사, 필요로 하는 정책 등

민원 사례	"피해가 발생하기 전에 **상습 저지대의 주거 취약가구 실태조사**를 통해 미리 파악하고 **사전예방 대안으로 개선**되어야 합니다."

□ 공공임대주택 공급 확대 및 취약계층에 대한 배분 강화

❷ **취약계층에 대한 제한된 공공임대주택 공급**으로 인해 취약계층 간 경쟁이 이루어지지 않도록 **공급물량 확대**

- 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」 개정(20.7월)으로 소득·자산 기준을 충족하는 **지하 거주 가구를 사업대상에 포함함에 따라, 매입·전세임대주택 공급물량을 확대**하여 **신속히 주거상향 지원**

※ 전수조사가 기 완료된 쪽방, 고시원 등도 물량부족으로 주거상향 어려운 실정

<LH 매입·전세임대주택 **'주거취약계층'** 연도별 공급실적> (단위: 호)

공급유형	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년
매입임대주택	432	545	711	1,070	1,531
전세임대주택	666	1,093	3,194	4,340	4,324

(출처: 한국토지주택공사, 국토교통부)

민원 사례	"**지하 거주 가구 등의 주거 상향**을 위해서는 주거취약계층 주거지원사업 등을 통한 **매입임대주택 공급량 확대가 필요**합니다."

□ 지하주거 거주가구의 주거지원 강화

❸ 주거상향 지원사업과 연계하거나, 취약계층 이사비 지원사업 등을 마련하여 **반지하 거주민 주거 상향 시 이사비 걱정 없이 주거이전 가능**토록 지원

- LH, 서민주택금융재단, 주택도시보증공사(HUG) 등 **공공기관 사회공헌사업 협약**('19.12.~ '22.12.)을 통해 주거취약계층 이주비용* 지원

  * 가구당 보증금(50만원), 이사비(20만원), 생필품비(20만원)

  ※ 이사·생필품비 지원금액: LH '20년(5억) '21년(5억) '22년(5억) / HUG '20년(10억) '21년(5억) '22년(5억)

- 향후 지원규모 증가에 따라 사업비 조기 소진, 지급중단 등 불안정 발생 예상에 따라 **정부 예산으로 편성하여 지원 안정성 강화 필요**

민원 사례	"강서구 화곡본동 **반지하 방에서 힘들게 살다가 지상**으로 옮기게 되었는데, 막상 이사하려니 사다리차도 불러야 하고 **이사비용이 걱정되어 도움** 원합니다."

❹ 지하주거 거주가구는 열악한 물리적 내부상태뿐만 아니라 과도한 경제적 주거 부담도 중요한 주거 문제이므로 **주거급여* 지원대상 확대****, 임차료 및 물가상승률 등을 고려하여 **기준임대료도 단계적으로 현실화**

* 수급자격을 충족한 저소득가구에 대해 임차료(임차가구) 또는 주택수선(자가가구) 지원

** 기준중위소득 50% 수준까지 선정기준을 단계적으로 확대 필요
(서울·시흥·전주시: 기준중위소득 60%이하, 국제적으로는 50%이하 주거비 지원)

※ 기준중위소득: 43%('15) → 44%('19) → 45%('21) → 46%('22) → 47%('23)

<'22년 기준 중위소득 및 주거급여 선정기준>

(단위: 원)

구분 \ 가구규모	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	7인가구
기준중위소득	1,944,812	3,260,085	4,194,701	5,121,080	6,024,515	6,907,004	7,780,592
주거급여수급자 (기준중위46%)	**894,614**	**1,499,639**	**1,929,562**	**2,355,697**	**2,771,277**	**3,177,222**	**3,579,072**

<'22년 주거급여 기준임대료> * 괄호는 전년대비 증가액 (단위: 만원/월)

구분	1급지 (서울)		2급지(경기, 인천)		3급지(광역,세종,특례시)		4급지 (그외)	
1인	32.7	(+1.7)	25.3	(+1.4)	20.1	(+1.1)	16.3	(+0.0)
2인	36.7	(+1.9)	28.3	(+1.5)	22.4	(+1.2)	18.3	(+0.0)
3인	43.7	(+2.3)	33.8	(+1.8)	26.8	(+1.4)	21.8	(+0.1)
4인	50.6	(+2.6)	39.1	(+2.0)	31.0	(+1.6)	25.4	(+0.1)

민원 사례	"**기초생활수급자가 안전한 나라**를 만들기 위하여 **주거급여 현실화**를 하여 다시는 참사가 일어나지 않도록 해야합니다." "**기초생활수급자가 반지하에 살면서 폭우로 사망**을 하는 참변이 발생했습니다."

□ 재해취약주택 인센티브 등을 통한 위험지역 정비

❺ 재해취약주택 밀집지역은 **정비구역 지정요건 완화 등 지원방안 마련**

- (재개발) **정비구역 지정 가능지역**에 **반지하 高비율 지역**(전체 건물 동수 대비 1/2이상)을 **추가**하는 내용의 **「도시정비법 시행령」 개정**
- (소규모 정비) 반지하가 다수 존재하나 **1만m^2 이하**로 재개발이 어려운 지역은 **소규모 공공사업지**로 **우선 선정***하며 사업 촉진

* (주요혜택) ①소규모재건축 용적률 인센티브(법적상한 1.2배), ②융자 지원(사업비 70% 내, 금리 1.9%)

<재해취약주택 밀집지역 정비사업을 통한 해소방안>

구 분		기 존	개 선
재개발 (1만㎡ 이상)	정비구역 지정요건	노후동수 2/3이상 + 선택요건* 충족 * 노후연면적 2/3이상 지역 or 과소필지 40% 이상	선택요건에 반지하건물 1/2 이상 지역 추가 ※「도시정비법 시행령」 개선
소규모 정비 (1만㎡ 이하)	공공사업지 선정	사업성, 추진가능성 등 고려	반지하주택 포함지역 우선 선정 ※ LH 공모진행을 위한 채점 항목(가점) 추가 등

민원 사례	"**상습 침수 또는 침수우려지역** 모아 **주택재개발 등 정비사업 통한 환경 개선**이 필요합니다" "반지하 주택을 철거하고 새로 건축할 경우 **용적률을 완화**해야만 합니다."

□ 반지하 거주민 등 침수 취약가구 안전강화

❻ 침수우려 주거지역 **대피 취약자 관리개선**으로 골든타임 확보

- 침수 취약지역에 거주하는 가구(반지하 주택 등) 중 **자력 대피가 곤란한 가구***를 **침수특별관리대상****으로 **지정·관리**

* 침수발생시 가구원 외부의 도움없이 대피가 불가능한 독거노인, 장애인 등

** 침수특별관리대상자에 대한 사전예찰 강화, 데이터베이스 구축 및 유관기관 공유를 통한 재난발생시 우선지원, 가이드라인 마련

민원 사례	"주거 취약계층은 **보호자 없이 거주하는 경우가 많고** 신체적 장애나 거동이 불편하여 **대피하는 어려움이 존재**합니다. 비상시 이들을 보호하는 **맞춤형 관리가 필요**합니다."

❼ 도심 침수피해 예방을 위해 공공하수관로 **기술진단 대상 추가 및 명확화**

- 공공하수관로 **기술진단*** **대상에 분류식 우수관로 및 빗물펌프장 추가, 맨홀 펌프 포함**

* 기술진단(「하수도법 제20조」) : 공공하수도관리청은 5년마다 소관 공공하수도 관리실태 점검

※ 합류식: 오수관(하수)+우수관(빗물), 분류식: 오수관(하수)과 우수관(빗물) 분리

<「공공하수도 기술진단 업무처리규정」 [별표1] 개선방안>

기 존	변 경
기술진단 대상시설 대상시설 · 공공하수처리시설(50㎥/일 이상) · 간이공공하수처리시설(50㎥/일 이상) · 분뇨처리시설 · 하수관로 · 하수저류시설	**기술진단 대상시설** 대상시설 · 공공하수처리시설(50㎥/일 이상) · 간이공공하수처리시설(50㎥/일 이상) · 분뇨처리시설 · **중계펌프장, 빗물펌프장** · **하수관로(합류식, 오수, 우수, 맨홀펌프)** · 하수저류시설

<「공공하수도의 기술진단 비용」 [별표] 개선방안>

기 존	변 경
Ⅱ. 하수관로 시설 비 고 1. 진단대상은 합류식하수관로, 분류식오수관로 및 하수중계펌프장을 대상으로 한다	Ⅱ. 하수관로 시설 비 고 1. 진단대상은 합류식하수관로, 분류식오수관로, **분류식우수관로 및 맨홀펌프**를 대상으로 한다

민원 사례	"**우수관 역류현상이 발생**하여 우수관로를 내시경 확인결과 **시관로와 연결 부분에서 문제가 있음**을 확인하였습니다. 시관로 공사를 하면서 우수관 연결을 제대로 하지 않아 문제가 생긴 거 같습니다. 이번 집중호우에 **물이 빠지지 않고 역류하여 반지하에 물이 차올라 피해**가 많았습니다. "

❽ 침수 우려가 있는 **지하층 주택의 구조적 문제점(출입문·방범창 등)에 대한 개선안 마련**

- 현재 피난 방향으로 열게 되어 있는 **출입문과 방범창 개선**(개폐형 설치 등), **피난사다리 설치** 등

<「지하공간 침수방지를 위한 수방기준」 제15조(대피공간 확보) 개선방안>

기 존	변 경
1. 2.. 3. (신설)	3. 지하공간 침수발생시 탈출이 쉽도록 **개방형 방범창, 실내 비상탈출 사다리 등의 피난설비를 설치**하여야 하고, 침수 시 출입문 개폐가 가능 하도록 **침수 고립 방지 출입문의 설치를 고려하여야 한다.**

민원 사례	"이번 폭우로 인해 신림동 **반지하 거주자가 현관문이 열리지 않아서 참변**을 당했습니다. **출입문을 안쪽으로 열 수 있도록** 나라에서 바꿔주시면 일단 문을 열고 나올 수 있다는 생각이 들었습니다."

❾ 재해취약지역의 주택에 대하여 예기치 못한 풍수해에 대비할 수 있도록 **시기별, 계층별 맞춤 홍보를 통한 풍수해보험 홍보 강화**

※ 반지하 주택 침수피해 90%이상 발생한 **수도권지역 풍수해보험 유효가입률은 타시도에 비해 저조한 실적**

- **(시기별 홍보)** 장마(6월), 태풍(9월), 폭설(12월) 등 재난대비 보험가입 독려를 위해 **재해 발생 시기 이전(3~5월, 9~11월)에 다매체 집중 홍보**
- **(계층별 홍보) 전입 신고시** 풍수해보험 리플렛 배부, **침수이력 주택** 대상 서한문 발송, **복지시스템**에 풍수해보험 홍보 팝업 게시 등

※ 재해위험을 인지할 수 있도록 **지자체별 전입업무 담당공무원 등에 대한 홍보안내 교육**

<시도별 풍수해보험 유효 가입현황> ('22.9월말 기준)

지역별	가입대상	가입세대	가입률	지역별	가입대상	가입세대	가입률
전체합계	1,972,961	522,108	26.5%	**경 기**	305,086	67,611	**22.2%**
서 울	153,375	12,614	**8.2%**	**강 원**	163,006	22,660	13.9%
부 산	97,307	34,396	35.3%	**충 북**	121,608	11,140	9.2%
대 구	68,600	3,479	5.1%	**충 남**	134,809	50,007	37.1%
인 천	66,670	8,325	**12.5%**	**전 북**	114,964	60,177	52.3%
광 주	74,185	12,903	17.4%	**전 남**	132,633	64,485	48.6%
대 전	56,486	6,549	11.6%	**경 북**	191,474	47,444	24.8%
울 산	34,558	47,177	136.5%	**경 남**	184,861	61,313	33.2%
세 종	9,001	1,183	13.1%	**제 주**	64,338	10,645	16.5%

(출처: 행정안전부)

□ 불법주택 규제의 실효성 확보, 신축 규제 입체적 고려

❿ 주택 불법쪼개기, 무단 용도변경 등이 이루어진 **불법주택에 대한 실태조사 및** 이행강제금 부과 등 **행정처분**을 통해 불법행위 근절

- 불법건축물 실태조사를 매년 의무적으로 실시하도록 「**건축법**」 **개정을 통한 근거 마련**

<「건축법」 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등) 개선방안>

기 존	변 경(안)
⑥ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 조사를 할 수 있다.	⑥ ~ **대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 매년 조사를 하여야 한다.**

<시도별 위반건축물 현황> ('20.~'22.10월말 기준)

지역별	2020년	2021년	2022년	지역별	2020년	2021년	2022년
전체합계	128,741	133,3990	136,505	전 북	2,488	2,675	2,793
서 울	**47,620**	**47,666**	**48,131**	경 북	2,068	2,549	2,685
경 기	**37,183**	**38,306**	**38,825**	강 원	1,842	2,257	2,358
부 산	7,679	7,714	7,782	충 북	1,653	1,755	2,243
경 남	6,174	6,385	6,557	대 전	1,759	2,126	2,218
인 천	**5,643**	**5,777**	**5,872**	대 구	1,276	1,378	1,433
광 주	4,642	4,574	4,598	제 주	1,111	1,960	2,389
충 남	3,465	3,579	3,753	울 산	976	980	1,002
전 남	3,119	3,621	3,738	세 종	43	97	128

(출처: 국토교통부)

민원 사례	"반지하 전세 가계약 후 **반지하 용도가 창고인 것으로 발견하여 위반건축물 신고**합니다. 집주인은 불법 아니라고 계속 강조합니다."

⓫ 재해취약 주택에 대한 **신축 인허가 제한*** **강화** 여부는 주거취약계층 수요 등을 고려하여 **입체적으로 검토**

* 지자체는 지방건축위 심의를 거쳐 침수우려지역 등 **재해취약주택 허가제한 가능**('12~)

※ 허가제한 적용사례 적음('12~현재까지 서울 3건 외 없음)

- 지하주택 신축은 **원칙적으로 불허**하되, **주거환경 · 안전 등을 고려**하여 조례로 정하는 경우에는 **예외적 허용**(건축법 개정)

<「건축법」 제11조(건축허가), 제53조(지하층) 개선방안>

건축법	현 행	변경(안)
원 칙	**원칙 허가**	**원칙 불허** **거실* 外 부분과 공용시설은 허용** * 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 공간
예 외	**예외 불허** 침수우려지역*은 지하층을 주거용 또는 거실(작업·집회·오락 등)로 사용함이 부적합하다고 인정되는 경우 **지방건축위원회 심의를 거쳐 불허** * 방재·자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역	**예외 허용** 주거환경 · 안전 등을 고려하여 **조례로 정하는 경우에는 허용** ① 상습침수된 또는 침수 우려되는 지역 여부 ② 장애인·노인·임산부 등의 피난·대피 가능성 ③ 그 밖에 주거환경이나 안전과 관련된 사항

민원 사례	"반지하에 거주를 못하게 하는 법이 개정된다면 **앞으로도 많은 음성적 부작용이 발생할 우려**가 있습니다." "전국 반지하에 사는 사람들을 **반지하에서 살지 못하게** 해야합니다. **반지하에 사는 것 자체가 인재 재앙을 야기**합니다."

□ 지하층 거주의 주거품질 개선 (정책제안사항)

⑫ 건강 문제를 위협하고 있는 지하층 거주의 최소한의 주거·안전을 위해 일조, 환기, 채광 등 **'최저주거기준' 개선과 주거품질 규제**

- 최소한의 주거·안전 **환경요소**(방음·환기·채광 등)**에 대하여 '최저주거기준'을 구체화**하고 **점검·관리감독**(지역건축안전센터*활용) **강화**

* 인구 50만 이상의 도시 의무설치, 지역거점 관리체계(허가·신고·공사감리 관리감독 등)를 통한 건축물 안전 강화

※ 현행 최저주거기준은 2011년에 개정·공표된 이후 개정되지 않고 있음

⇨ 변화된 현실을 반영하지 못하고 있어 실효성 있는 개선 필요

〈 참고 : 현행 '최저주거기준' 항목 〉

국토해양부 공고 제2011-490호(2011.5.27.)

항목	상세내역
최소 주거면적	▪ 1인가구: 침실1개, 부엌, 총주거면적 14㎡ ▪ 부부: 침실1개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 26㎡ ▪ 부부+자녀1명: 침실 2개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 36㎡ ▪ 부부+자녀2명: 침실 3개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 43㎡ ▪ 부부+자녀3명: 침실 3개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 46㎡ ▪ 노부모+부부+자녀2명: 침실 4개, 식사실 겸 부엌, 총주거면적 55㎡
필수적인 설비기준	▪ 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌 ▪ 전용수세식화장실 ▪ 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함)
구조·성능 및 환경기준	▪ 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질 ▪ 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비 ▪ 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합 ▪ 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치 불가 ▪ 안전한 전기시설과 화재발생시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비

<해외 주거품질 규제 사례>

(영국) 부엌과 거실을 포함한 모든 주거용도의 방은 적절한 수준의 자연채광이 가능하여야 하며, 유리소재의 창과 문의 면적은 최소바닥면적의 10% 이상, 창문은 외벽 바닥으로부터 높이가 60센티미터 이상이어야 하고, 측면 채광창은 30센티미터 이상으로 규정하고 있음

(미국) 주거품질 평가제도를 통해 주거바우처 수급가구가 거주하는 주택이 적정기준을 충족하지 못할 경우 임대인에게 시정명령을 내리고, 바우처 지급을 중단한 후 다른 주택으로 이주토록 함

(프랑스) 수급가구의 거처가 최저주거기준에 미달할 경우 4년 이내에 다른 주택으로 이주하도록 하는 강행 규정을 두고 있음

민원 사례

"**곰팡이는 기본이고, 냄새나고 습한 반지하 방** 2칸짜리에서 6명이 살고 있는데, 노모 건강이 안 좋아지셔서 하루빨리 여기서 벗어나고 싶어요."

"반지하라 그런지 **층간소음과 진동이 너무 심하고 고통스럽습니다.**"

Ⅵ. 조치사항 및 조치기한

□ 대상기관 : 국토교통부, 행정안전부, 환경부

□ 조치사항

구 분	조치사항	해당기관	조치기한
[1] 주거취약가구 주기적 주택조사 및 거주자 조사	① 반지하 등 열악한 거처에 대한 주거실태조사를 정기적으로 실시	국토교통부	~'23년
[2] 공공임대주택 공급 확대 및 취약계층에 대한 배분강화	② 매입·전세임대주택 공급물량을 확대하여 신속히 주거상향 지원	국토교통부	~'27년
[3] 지하주거 거주가구의 주거지원 강화	③ 주거상향시 이주정착을 위해 이사비·생필품을 지원	국토교통부	'23.상반기
	④ 주거급여 선정기준을 기준중위소득 50%까지 확대, 기준임대료 단계적 현실화	국토교통부	~'27년
[4] 재해취약주택 인센티브 등을 통한 위험지역 정비	⑤ 재해취약 밀집지역 정비구역 지정요건 완화 - (재개발) 정비구역 지정 가능지역에 반지하 高비율(1/2이상) 지역 추가내용의 「도시정비법 시행령」 개정 - (소규모 정비) 반지하주택 포함지역 우선 선정	국토교통부	~'23년
[5] 반지하 거주민 등 침수 취약가구 안전 강화	⑥ 침수취약지역에 거주하는 가구 중 자력대피가 곤란한 가구를 침수특별관리대상으로 지정·관리	행정안전부	~'23년
	⑦ 공공하수관로 기술진단 대상에 분류식 우수관로 및 빗물펌프장 추가 및 명확화 - 「공공하수도 기술진단 업무처리규정」 및 「공공하수도 기술진단 비용」 개정	환경부	'23.상반기
	⑧ 지하층 주택 개폐형 출입문 및 방범창 설치 등 개선 - 「지하공간 침수방지를 위한 수방기준」 개정	행정안전부	'23.상반기
	⑨ 풍수해보험 가입 활성화를 위한 홍보 강화 - 시기별, 계층별 맞춤 홍보 추진 - 지자체 전입담당공무원 홍보안내 교육 실시	행정안전부	~'23년
[6] 불법주택 규제의 실효성 확보, 신축 규제 입체적 고려	⑩ 불법건축물 실태조사를 매년 의무화하는 내용의 「건축법」 개정	국토교통부	~'23년
	⑪ 지하주택 신축은 원칙적으로 불허하되, 주거환경·안전 등을 고려하여 조례로 정하는 경우 예외적 허용 - 「건축법」 개정	국토교통부	~'23년
[7] 지하층 거주의 주거 품질 개선	⑫ 최소한의 주거안전을 위해 방음, 환기, 채광 등 「최저주거기준 개선」 및 관리·감독 강화	국토교통부	정책제안

참고1 지하층 주택 관련 건축법령 개정 연혁

□ (**`62년 : 지하층 규정마련**) 「건축법」 제정 시 지하층의 **정의·기준**을 **마련**하고, 주택 거실의 지하 설치를 금하여 **지하층 주거 금지**

* 「건축법」 상 '지하층' : 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서, 바닥에서 지표면까지의 높이가 천정높이의 1/3 이상

□ (**`70년대 : 지하층 주거 확산**) `70년 유사시 대피소 사용 목적으로서 **주택의 지하층 설치**를 **의무화**하고 지하층 **깊이 기준 강화***

* 건축물이 지하로 묻히는 부분을 천정 높이의 1/3 → 2/3로 강화

○ `75년 지하층에 **거실**을 **설치**할 수 있도록 **규제**를 **완화**함에 따라 **지하층의 주거공간 이용 확산**

□ (**`80~90년대 : 지하주택 보편화**) 도시화로 인한 주택부족 해결을 위해 `84년 **다세대주택 도입** 및 단독·다세대주택 지하층 **깊이 기준 완화***

* 건축물이 지하로 묻히는 부분을 천정 높이의 2/3 → 1/2로 완화

○ 채광·통풍·환기 개선을 위해 기준을 완화했으며, 주택의 지하층 설치 의무도 폐지('92)되었으나 지하를 덜 파고도 지하층을 개발·분양할 수 있어 **지하주택 공급·주거 양산**

□ (**`00년대 : 신규 공급 둔화**) '96년부터 **주택**의 **주차기준**이 **강화**되고, '00년 이후 **1층 필로티 주차장**(층수에서 제외)이 확산됨에 따라 **점차 감소**

< 주차장법령에 따른 주택용도별 주차대수 추정(서울시 기준) >

주택용도(연면적)	1992년(건축면적* 기준)	1996년(연면적 기준)	2004년 (~2022)
다중주택 (330㎡)	1대	2대	3대
다가구주택 (660㎡)	('99년 용도 신설)		7대 ~ 14대(19세대)
다세대주택 (660㎡)	2대	6대	세대수에 따라 7대 이상
연립주택 (660㎡)			

○ 일반적인 주택의 지하층은 피난·방화·구조 등 일반적인 건축기준 외 별도 규제가 없으나, 사업승인대상 주택은 지하층 주거사용을 불허*

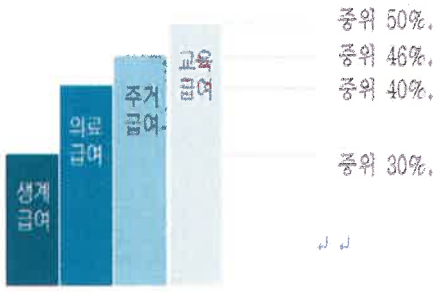
* 주택법에 따른 사업승인대상 주택(30세대↑아파트 등)은 지하층 주택을 원칙 불허, 예외 허용

참고2 기초생활보장 급여 개요

❖ **기초생활보장 급여 선정기준, 지원수준은 매년 중앙생활보장위원회 논의를 거쳐 결정**

1. 생계급여

【기초생활보장제도의 급여체계】



□ **(지원대상)** 소득인정액이 **기준 중위소득의 30%**(4인기준 138만원) 이하이면서 **부양의무자 기준**을 충족하는 가구

□ **(지원내용)** 소득인정액이 **기준 중위소득의 30% 이하**인 가구에 **기준 중위소득의 30% 까지 부족분**(=기준 중위소득 30% - 소득인정액)**을 현금지원***

* 의복 · 음식물 및 연료비, 기타 일상생활에 기본적으로 필요한 금품 명목

2. 의료급여

□ **(지원대상)** 소득인정액이 **기준 중위소득의 40%**(4인기준 185만원) 이하이면서, **부양의무자 기준**을 충족하는 가구

□ **(지원내용) 의료지출 중 자기부담분**(1종 수급권자: 2만원/2종 수급권자: 20만원)를 **초과한 금액의 50% 현금지원**

○ 단, **일정기간 내 의료급여액이 일정액**(1종: 30일간 5만원/2종: 6개월간 60만원) 초과시 **초과금액의 50%를 추가로 현금지원**

3. 주거급여

□ **(지원대상) 소득인정액**(소득평가액+재산의 소득환산액)이 **기준 중위소득의 46%** 이하(4인 기준 235.6만원)인 가구

□ **(지원내용)** 수급자격을 충족한 **저소득가구**에 대해 소득, 주거형태, 주거비 부담수준 등을 고려하여 **임차료 또는 주택수선 지원**

* (임차) 지역별, 가구원수별로 기준임대료(를 상한으로 실제임차료 지원
(자가) 주택노후도(경/중/대)별 수선주기(3/5/7년)마다 수선(457/849/1,241만원 내) 지원

4. 교육급여

□ **(지원대상)** 소득인정액이 **기준 중위소득의 50%**(4인기준 231만원) 이하인 가구

□ **(지원내용)** 초·중·고등학생 자녀에 **입학금·수업료·교과서를 전부 지원, 부교재비, 학용품비**(인당 연 5.7~10.5만원) 등 **보충 지원**

참고3 주거급여 개요

□ 개 요

○ 수급자격을 충족한 **저소득가구**에 대해 소득, 주거형태, 주거비 부담수준 등을 고려하여 **임차료 또는 주택수선 지원**

□ 수급자격

○ **소득인정액**(소득평가액+재산의 소득환산액)이 **기준 중위소득의 46%** 이하

<'22년 기준임대료> * 괄호는 전년대비 증가액 (단위: 만원/월)

구분	1급지 (서울)		2급지 (경기, 인천)		3급지 (광역,세종,특례시)		4급지 (그외)	
1인	32.7	(+1.7)	25.3	(+1.4)	20.1	(+1.1)	16.3	(+0.0)
2인	36.7	(+1.9)	28.3	(+1.5)	22.4	(+1.2)	18.3	(+0.0)
3인	43.7	(+2.3)	33.8	(+1.8)	26.8	(+1.4)	21.8	(+0.1)
4인	50.6	(+2.6)	39.1	(+2.0)	31.0	(+1.6)	25.4	(+0.1)
5인	52.4	(+2.7)	40.4	(+2.1)	32.0	(+1.7)	26.2	(+0.1)
6인	62.1	(+3.3)	47.8	(+2.5)	37.9	(+2.0)	31.0	(+0.1)

* 중위소득 46% : (1인) 89.4 (2인) 150.0 (3인) 193.0 (4인) 235.6만원

□ 지원내용

○ (**임차가구**) **지역별·가구원수별**로 산정된 **기준임대료**(16.3~62.1만원)를 상한으로 **실제 임차료**에 따라 지급

- 단, 소**득인정액이 생계급여 지원자격**(기준 중위소득의 30%, 4인가구 기준 142만원)**을 초과**하는 경우 **자기부담분*을 차감** 지원

  * 자기부담분 = 자기부담률 0.3 × (소득인정액 - 생계급여기준금액)

○ (**자가가구**) 구조안전, 설비 등 주택노후도에 따른 **보수범위별 수선비용**을 **기준** 지원

| 2022년도 기준 중위소득 |

(단위 : 원)

구분 \ 가구규모	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	7인가구
기준 중위소득	1,944,812	3,260,085	4,194,701	5,121,080	6,024,515	6,907,004	7,780,592

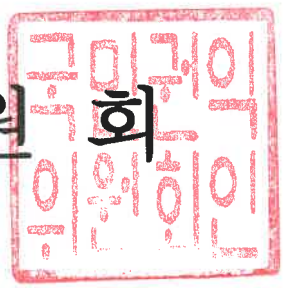
※ 8인 이상 가구는 7인가구 기준 중위소득에서 6인가구 기준 중위소득의 차액을 7인가구 기준 중위소득에 더하여 산정

| 2022년도 급여종류별 수급자 선정기준 |

(단위 : 원)

구분 \ 가구규모	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	7인가구
생계급여수급자 (기준중위소득 30%)	583,444	978,026	1,258,410	1,536,324	1,807,355	2,072,101	2,334,178
의료급여수급자 (기준중위소득 40%)	777,925	1,304,034	1,677,880	2,048,432	2,409,806	2,762,802	3,112,237
주거급여수급자 (기준중위소득 46%)	894,614	1,499,639	1,929,562	2,355,697	2,771,277	3,177,222	3,579,072
교육급여수급자 (기준중위소득 50%)	972,406	1,630,043	2,097,351	2,560,540	3,012,258	3,453,502	3,890,296

정 본 입 니 다 .

2023. 2. 1.

국 민 권 익 위 원 회