

보도시점 : 2025. 1. 20.(월) 11:00 이후(1. 21.(화) 조간) / 배포 : 2025. 1. 20.(월)

도시형 생활주택 면적 제한 완화를 위한 「주택법 시행령」 등 개정안 21일 시행

- 전용면적 60㎡ 이하 → 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하)까지 건축 가능
- 주택 유형 중 기존 ‘소형 주택’은 ‘아파트형 주택’으로 명칭 변경

□ 국토교통부(장관 박상우)는 도시형 생활주택의 건축 면적 제한을 완화하는 「주택법 시행령」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「주택법 시행규칙」 개정안이 1월 21일부터 시행될 예정이라고 밝혔다.

- 개정안은 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(‘24.8.8.)의 후속 조치로 수요가 많은 중·소형 평형(전용면적 85㎡ 이하)의 도시형 생활주택 공급을 확대하기 위해 마련하였으며, 1월 21일 이후 사업계획승인 또는 건축허가(변경승인·허가 포함)를 신청하는 경우부터 적용한다.

□ (**주택법 시행령**) 지금까지는 전용면적 60㎡ 이하 세대로 구성된 도시형 생활주택(소형 주택)만 5층 이상으로 건설할 수 있도록 규제하였으나, 개정안은 소형 주택의 건축 면적 제한 규정을 삭제하였다.

- 이에 따라 3~4인 가구를 위한 전용면적 85㎡ 이하 세대로 구성된 5층 이상 아파트 형태의 도시형 생활주택 건설이 가능해진다.

- 아울러, 도시형 생활주택의 유형별 특징을 보다 명확히 나타낼 수 있도록 기존 ‘소형 주택’의 명칭을 ‘아파트형 주택’으로 새롭게 분류한다.

□ (주택건설기준 등에 관한 규정) 이번 개정으로 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 세대로 구성된 5층 이상의 아파트형 주택 건설이 가능해짐에 따라, 해당 유형의 주택에 대한 건설기준도 개정한다.

○ 아파트형 주택에 충분한 주차공간을 확보할 수 있도록 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 세대에 대해서는 일반 공동주택과 동일하게 세대당 주차대수 1대 이상*을 설치하도록 하고,

* (아파트형 주택의 주차대수 기준) ① 전용면적 60㎡ 초과 세대당 1대, ② 전용면적 30㎡ 이상 60㎡ 이하 세대당 0.6대, ③ 전용면적 30㎡ 미만 세대당 0.5대

○ 아파트형 주택에 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 세대가 150세대 이상 포함되는 경우, 일반 공동주택과 동일하게 주민공동시설(경로당, 어린이 놀이터)을 설치하도록 하여 양호한 주거 환경을 조성하도록 한다.

□ 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “그간 도시형 생활주택 관련 규제를 지속 발굴하여 개선해왔으며, 이번 면적 제한 완화 개정으로 도시형 생활주택을 보다 넓게 지을 수 있게 됨에 따라 3~4인 가구를 위한 중·소형 평형의 주택 공급이 활성화될 수 있는 여건을 마련하였다”고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 주택건설공급과	책임자	과 장	김영아 (044-201-3364)
		담당자	사무관	이광우 (044-201-3369)

참고

도시형 생활주택 개요

- (도입배경) 당초 도시지역 내 1~2인 가구의 주거 수요를 충족할 수 있도록 고품질의 소규모 주택을 신속하게 공급하기 위해 도입('09.5)
 - 분양절차 간소화, 주차장 기준 완화 등 인센티브를 부여하면서 「주택법」상 건설기준을 적용하여 주거 품질을 확보토록 유도
- (정의) 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하)로 구성된 30세대 미만 주택
 - 아파트형 주택, 단지형 연립주택 및 다세대주택으로 구분

< 도시형 생활주택 유형별 특징 >

구 분	아파트형 주택	단지형 연립주택	단지형 다세대주택
주거전용면적	85㎡ 이하		
건축법상 용도구분	아파트	연립주택 (연면적 660㎡ 초과)	다세대주택 (연면적 660㎡ 이하)
주택부 층수	5층 이상	4층 이하 (건축심의를 받은 경우 5층 이하)	

※ 하나의 건축물에는 한가지 유형의 도시형 생활주택만 건축 가능하며, 도시형 생활 주택은 일반 주택과 혼합건축 금지(상업·준주거지역 제외, 「주택법 시행령」 제10조제2항)

- (규제완화) 분양관련 규제 및 주택건설기준 적용 완화

구 분	일반 공동주택	도시형생활주택	
		아파트형 주택	단지형 연립·다세대주택
사업계획승인	30세대 이상	30세대 이상	50세대 이상
분양가 상한제	적용	미적용	
주택공급규칙	적용	청약 관련 일부 규정* 미적용 * 청약자격, 청약저축통장 사용, 재당첨제한 등	
감리	주택법 감리	건축법 감리	
주택건설기준	적용	주택건설기준 일부 미적용* 또는 완화** * 소음방지대책 수립, 도로 이격기준(2m), 기준척도(안목치수·층고) 등 ** 주차대수 기준(전용 60㎡ 이하 세대당 0.7대→0.6대)	