

住 居 基 本 法

2015年6月22日 法律第13378号 新規制定
2019年4月23日 法律第16391号 最新改正

所管：国土交通部住宅政策課

第1条（目的） この法律は、住居福祉等住居政策の策定、推進等に関する事項を定めて住居権を保障することにより、国民の住居安定と住居水準の向上に資することを目的とする。

第2条（住居権） 国民は、関係法令及び条例で定めるところにより、物理的・社会的リスクから脱し、快適で安定した住居環境において人間らしい住居生活を営む権利を有する。

第3条（住居政策の基本原則） 国及び地方自治団体は、第2条の住居権を保障するために、次の各号の基本原則に従い住居政策を策定及び施行しなければならない。〈改正2018.12.31、2019.4.23〉

- 一 所得水準、ライフサイクル等による住宅供給及び住居費支援を通じて国民の住居費が負担可能な水準に維持されるようにすること
- 二 住居福祉ニーズに応じた賃貸住宅の優先供給及び住居費の優先支援を通じて障害者、高齢者、低所得層、新婚夫婦、青年層、支援対象児童（「児童福祉法」第3条第五号による支援対象児童をいう。）等、住居支援が必要な階層（以下「住宅支援必要階層」という。）の住居水準が向上するようにすること
- 三 良質の住宅建設を促進し、賃貸住宅供給を拡大すること
- 四 住宅を体系的かつ効率的に供給できるようにすること
- 五 住宅を快適かつ安全に管理できるようにすること
- 六 住宅環境整備、老朽住宅改良等を通じて既存住宅に居住する住民の住居水準が向上できるようにすること
- 七 障害者、高齢者等住居弱者が安全で便利な住居生活を営むことができるよう支援すること
- 八 低出産、高齢化、生活様式の多様化等、長期的な社会的・経済的变化に対し先制的に対応すること
- 九 住宅市場が正常に機能し、関連住宅産業が健全に発展できるように誘導すること

第4条（他の法律との関係） 国は、住居政策に関する他の法律を制定又は改正する場合には、この法に適合するようにしなければならない。

第5条（住居総合計画の策定） 国土交通部長官は、国民の住居安定と住居水準の向上を図るため、次の各号の事項が含まれた住居総合計画（以下「住居総合計画」という。）を策定して施行しなければならない。〈改正 2018. 12. 31〉

- 一 住宅政策の基本目標及び基本方向に関する事項
- 二 住宅・宅地の需要及び供給に関する事項
- 三 公共賃貸住宅等、公共住宅の供給に関する事項
- 四 共同住宅の管理に関する事項
- 五 住宅政策資金の調達及び運用に関する事項
- 六 住宅環境整備及び老朽住宅改良等に関する事項
- 七 住宅支援必要階層に対する賃貸住宅優先供給及び住宅費支援等に関する事項
- 八 第17条による最低住居基準及び第19条による誘導住居基準に関する事項
- 九 第21条による住居福祉伝達体系に関する事項
- 十 その他大統領令で定める事項

2 住居総合計画は、年度別計画と10年単位の計画に区分し、年度別計画は10年単位の計画に基づき当該年度2月末までに策定しなければならない。

3 国土交通部長官は、10年単位の住居総合計画策定後5年ごとに当該計画の妥当性を見直さなければならない。

4 住居総合計画は、「国土基本法」による国土総合計画に適合しなければならない。

5 国、地方自治体、「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社（以下「韓国土地住宅公社」という。）及び「地方公企業法」第49条により住宅事業を目的に設立された地方公社は、住居総合計画で定めるところにより住宅建設事業又は敷地造成事業を施行しなければならない。

6 国土交通部長官は、10年単位の住居総合計画を策定又は変更しようとする場合には、第20条による住居実態調査を実施しなければならない。ただし、住居総合計画策定・変更内容に関する住居実態調査を別途実施する場合、変更内容が軽微な場合等、大統領令で定めるところにより住居実態調査が不要と認める場合には、これを省略することができる。

7 国土交通部長官は、住居総合計画を策定しようとする場合には、あらかじめ、関係中央行政機関の長並びに特別市長・広域市長・特別自治市長・道知事及び特別自治道知事（以下「市・道知事」という。）に対し、住居総合計画に反映すべき政策及び事業に関する所管別計画書の提出を要請することができる。この場合、関係中央行政機関の長及び市・道知事は、特別な事由がない限り、要請に応じなければならない。

8 国土交通部長官は、第7項により受理した所管別計画書を基に住居総合計画案を作成し、関係中央行政機関の長と協議した後、第8条による住居政策審議委員会の審議を経て確

定する。この場合、国土交通部長官は、確定した住居総合計画を、遅滞なく、関係中央行政機関の長及び市・道知事に通知しなければならない。

第6条（市・都住居総合計画の策定） 市・道知事は、第5条による住居総合計画及び大統領令で定める範囲で、その特別市・広域市・特別自治市・都及び特別自治道（以下「市・道」という。）の条例で定めるところにより、年度別市・道住居総合計画及び10年単位の市・道住居総合計画を策定しなければならない。この場合、市・都住居総合計画は、第5条による住居総合計画に適合しなければならない。年度別市・道住居総合計画は、10年単位の市・都住居総合計画に適合しなければならない。

2 市・道知事は、第1項により年度別市・道住居総合計画又は10年単位の市・道住居総合計画を策定したときは、遅滞なく、これを国土交通部長官に提出しなければならない。

3 市・道知事は、10年単位の市・道住居総合計画策定後5年ごとに当該計画の妥当性を見直さなければならない。

4 市・道知事は、10年単位の市・道住居総合計画を策定・変更しようとする場合には、第20条による住居実態調査を実施しなければならない。ただし、住居総合計画の策定・変更内容に関する住居実態調査を別途実施する場合、変更内容が軽微な場合等、住居実態調査が不要と認める場合には、これを省略することができる。

5 市・道住居総合計画の策定基準及び手続等は、国土交通部長官が定めることができる。

第7条（住居政策に対する協議） 中央行政機関の長及び市・道知事は、次の各号の業務に関し、この法律に規定された事項のほか、所管業務に関して必要な措置を行う場合には、あらかじめ、国土交通部長官と協議しなければならない。

- 一 住宅の建設、供給及び管理
- 二 第一号の業務のための資金の調達及び運用に係る事項

2 第1項による協議対象機関、協議の範囲及び手続等は、大統領令で定める。

第8条（住居政策審議委員会） 住居政策に関する次の各号の事項を審議するために、国土交通部に住居政策審議委員会（以下、この条において「委員会」という。）を置く。〈改正2016.1.19〉

- 一 第17条による最低住居基準及び第19条による誘導住居基準の設定及び変更
- 二 住居総合計画の策定及び変更
- 三 「宅地開発促進法」による宅地開発地区の指定、変更又は解除（指定権者が国土交通部長官である場合に限るものとし、同法第3条第2項により国土交通部長官の承認を受けなければならない場合を含む。）
- 四 「住宅法」第58条による分譲価格上限制適用地域の指定及び解除
- 五 「住宅法」第63条による投機過熱地区の指定及び解除

- 六 他の法令で委員会の審議を経ることとした事項
 - 七 その他住宅福祉等住宅政策及び住宅の建設・供給・取引に関する重要な政策として国土交通部長官が審議に付す事項
- 2 第1項による委員会は、委員長1名を含めて25名以内の委員で構成する。
 - 3 委員長は国土交通部長官とし、委員は次の各号の者とする。
 - 一 大統領令で定める関係中央行政機関の次官級公務員
 - 二 当該宅地開発地区を管轄する市・道知事（第1項第三号の事項を審議する場合に限る。）
 - 三 韓国土地住宅公社の社長
 - 四 「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社の社長
 - 五 次の各目のいずれかに該当する者として国土交通部長官が委嘱する者
 - イ. 住宅福祉等、住宅政策の対象階層を代表する者
 - ロ. 住宅福祉等、住宅政策に関する学識と経験が豊富な者
 - 4 第3項第五号に該当する委員の任期は2年とし、再任することができる。
 - 5 その他委員会の構成、運営等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第9条（市・都住居政策審議委員会） 市・道住居総合計画及び「宅地開発促進法」による宅地開発地区の指定、変更又は解除（指定権者が市・道知事の場合に限るものとし、同法第3条第2項により国土交通部長官の承認を受けなければならない場合は除く。）等に関する事項を審議するため、市・道住居政策審議委員会を置く。

2 市・道住居政策審議委員会の構成・運営等に必要な事項は、大統領令で定めるところにより市・道の条例で定める。

第10条（住宅の建設・供給等） 国及び地方自治体は、住宅が体系的かつ効率的に建設及び供給されるように努め、住宅市場及び住宅産業が健全に機能できるよう誘導しなければならない。

2 第1項に関して必要な事項は、別に法律で定める。

第11条（賃貸住宅の供給等） 国及び地方自治体は、住居支援必要階層のための公共賃貸住宅を供給しなければならない。〈改正 2018. 12. 31〉

2 国及び地方自治体は、民間賃貸住宅の供給が活性化できるよう支援しなければならない。

3 国及び地方自治体は、社会的企業、社会的協同組合等、非営利団体が公益的目的で賃貸住宅を供給できるよう支援することができる。

4 第1項から第3項までに関し必要な事項は、別に法律で定める。

第12条（共同住宅の管理） 国及び地方自治体は、国民が住みやすい住居生活を営むことができるよう、透明かつ効率的な共同住宅管理体系を構築しなければならない。

2 第1項に関し必要な事項は、別に法律で定める。

第13条（住居政策資金） 国は、住居政策を効率的に実施するために必要な資金を設置して運用することができる。

2 国は、住居政策を実施するときに必要な財源を地方自治団体に支援することができる。

3 国は、住宅を購入・賃借するため、及び建設・改良するために必要な資金を支援することができる。

4 第1項に関し必要な事項は、別に法律で定める。

第14条（住居環境の整備等） 国及び地方自治体は、住居環境を整備し、老朽住宅を改良し、住民の生活の質が改善されるように支援しなければならない。

2 第1項に関し必要な事項は、別に法律で定める。

第15条（住居費補助） 国及び地方自治体は、住居費負担が過剰で住居生活を営むことが困難な低所得世帯に住居給与を支給しなければならない。

2 第1項に関し必要な事項は、別に法律で定める。

3 国及び地方自治体は、第1項及び第2項による住居給与対象でない低所得世帯に対しても予算の範囲で住居費の全部又は一部を補助することができる。

第16条（住居弱者支援） 国及び地方自治体は、障害者・高齢者等住居弱者が安全で便利な住居生活を営むことができるように支援しなければならない。

2 第1項に関し必要な事項は、別に法律で定める。

第17条（最低住居基準の設定） 国土交通部長官は、国民が快適で暮らしやすい生活をするために必要な最小限の住居水準に関する指標として最低住居基準を設定して公告しなければならない。

2 第1項により国土交通部長官が最低住居基準を設定及び公告しようとする場合には、あらかじめ、関係中央行政機関の長と協議した後、住居政策審議委員会の審議を経なければならない。公告された最低住居基準を変更しようとする場合もまた同じ。

3 最低住居基準には、住居面積、用途別部屋の個数、住宅の構造・設備・性能及び環境要素等、大統領令で定める事項が含まれなければならない。社会的・経済的な条件の変化に応じてその適正性が維持されなければならない。

第18条（最低住居基準未達世帯に対する優先支援等） 国及び地方自治体は、最低住居基

準に達しない世帯に対し優先的に住宅を供給し、又は改良資金を支援することができる。

2 国及び地方自治体が住居政策を策定及び施行する場合又は事業主体が住宅建設事業を施行する場合には、最低住居基準に達しない世帯を減らすために努力しなければならない。

3 国土交通部長官及び地方自治団体の長は、住宅の建設に関連する認可・許可等をするに当たり、その建設事業の内容が最低住居基準に達しない場合には、その基準に適合して事業計画承認申請書を補完することを指示する等、必要な措置を講じなければならない。ただし、都心地域に建設される一人世帯等のための小型住宅等、大統領令で定める住宅については、この限りでない。

4 国土交通部長官及び地方自治団体の長は、最低住居基準に達しない世帯が密集した地域に優先的に賃貸住宅を建設し、又は「都市及び住居環境整備法」で定めるところにより優先的に整備事業を施行できるようにするため必要な措置を講じることができる。

第 19 条 (誘導住居基準の設定) 国土交通部長官は、国民の住居水準向上を誘導するための指標として誘導住居基準を設定して公告することができる。

2 第 1 項により国土交通部長官が誘導住居基準を設定及び公告しようとする場合には、あらかじめ関係中央行政機関の長と協議した後、住居政策審議委員会の審議を経なければならない。公告された誘導住居基準を変更しようとする場合もまた同じ。

3 国及び地方自治体が住居政策を策定及び施行する場合には、誘導住居基準に達しない世帯を減らすために努力しなければならない。

第 20 条 (住居実態調査) 国土交通部長官、市・道知事、市長又は郡守は、次の各号に関連して大統領令で定める事項について住居実態調査（以下「住居実態調査」という。）を行うことができる。

- 一 住居及び住居環境に関する事項
- 二 世帯特性に関する事項
- 三 住宅福祉需要に関する事項
- 四 その他住宅実態把握のための事項

2 住居実態調査は、次の各号の者に対し別途実施することができる。〈改正 2017. 4. 18、2018. 12. 31、2019. 4. 23〉

- 一 「国民基礎生活保障法」第 2 条による受給権者及び次上位階層
- 二 新婚夫婦、障害者及び高齢者
- 三 孤児院等、住宅ではないところに居住する者
- 四 「高等教育法」第 2 条による学校の学生等青年層
- 五 「児童福祉法」第 3 条第五号による支援対象児童
- 六 大統領令で定める所得・資産・年齢基準を満たす単独世帯主家具
- 七 その他大統領令で定める者

3 国土交通部長官、市・道知事、市長又は郡守は、定期調査と随時調査に区分して住居実態調査を行うことができる。この場合、随時調査は、国土交通部長官、市・道知事、市長又は郡守が特に必要であると認める場合には、調査項目を別途定めることができる。

4 国土交通部長官、市・道知事、市長又は郡守は、住居実態調査業務を大統領令で定めるところにより、住居福祉及び住宅産業の育成等を目的に設立された機関又は団体に委託することができる。

5 第1項又は第4項により住居実態調査をしようとする者は、その権限を示す証票及び調査期間、調査範囲、調査担当者、関係法令等大統領令で定める事項が記載された書類を持ってこれを関係人に提出しなければならない。〈新設 2016. 1. 19〉

6 住居実態調査の周期・方法及び手続等は、大統領令で定める。〈改正 2016. 1. 19〉

第21条（住宅福祉伝達体系） 国及び地方自治体は、すべての国民が容易に利用できるように地域的・機能的に均衡ある住居福祉伝達体系を構築しなければならない。

2 国及び地方自治体は、住居福祉伝達体系の効率的な運営に必要な組織・人員・予算等を備えなければならない。

3 国及び地方自治体は、民間部門の住居福祉伝達体系が適切に活用され、公共部門の住居福祉伝達体系と効率的に連携するよう努力しなければならない。

第22条（住居福祉センター） 国及び地方自治体は、次の各号の業務を遂行するために住居福祉センターを置くことができる。

- 一 住宅福祉関連情報提供及び相談
- 二 第20条及び関係法令による住居関連調査支援
- 三 その他大統領令で定める事項

2 国及び地方自治体は、住居福祉センターの設置及び運営を大統領令で定めるところにより、住居支援業務を遂行するのに適合した専門性、組織及び人材を備えた機関に委託することができる。

第23条（住居福祉情報体系） 国土交通部長官は、国民の住居福祉政策に対する接近性を高めるよう、大統領令で定める情報システム等を連携し、住居福祉情報体系を構築して運営することができる。

2 国土交通部長官は、第1項による業務を大統領令で定めるところにより、住居福祉及び住宅産業の育成等を目的に設立された機関又は団体に委託することができる。

3 第1項又は第2項の業務に従事している者及び従事していた者は、その職務を遂行したときに知った秘密を漏洩及び盗用してはならない。

4 第1項の住居福祉情報体系の構築、運営等に関し必要な細部事項は、大統領令で定める。

第 24 条（住居福祉専門人材養成等） 国及び地方自治体は、住居福祉専門人材を養成するために努力しなければならない。

2 国及び地方自治体は、住居福祉専門人材養成のための教育を支援することができる。この場合、その教育のための専門機関及び費用支援等に関する事項は、大統領令で定める。

3 国、地方自治体及び公共機関は、大統領令で定める住宅福祉業務を効率的に遂行するために住居福祉専門人材を優先して採用・配置することができる。

4 第 3 項による住居福祉専門人材の採用、配置等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

第 25 条（罰則） 第 23 条第 3 項に違反して職務上知った秘密を漏洩又は盗用した者は、3 年以下の懲役又は 3 千万ウォン以下の罰金に処する。〈改正 2017. 11. 28〉

附 則〈法律第 13378 号、2015. 6. 22〉

第 1 条（施行日） この法律は、公布後 6 月が経過した日から施行する。

第 2 条（一般的経過措置） この法律施行当時従前の「住宅法」による決定・処分・手続・調査、その他の行為は、この法律の規定により行われたものとみなす。

第 3 条（住宅総合計画の策定に関する経過措置） この法律施行当時従前の「住宅法」第 7 条により策定された住宅総合計画及び同法第 8 条により策定された市・都住宅総合計画は、それぞれ 5 条により策定された住居総合計画及び第 6 条により策定された市・道住居総合計画とみなす。

第 4 条（住居政策審議委員会に対する経過措置） この法律施行当時従前の「住宅法」第 84 条による住宅政策審議委員会及び同法第 85 条による市・道住宅政策審議委員会は、それぞれ第 8 条による住居政策審議委員会及び第 9 条による市・道住居政策審議委員会とみなす。

第 5 条（最低住居基準に関する経過措置） この法律施行当時従前の「住宅法」第 5 条の 2 により設定・公告された最低住居基準は、第 17 条による最低住居基準とみなす。

第 6 条（他の法律の改正） ～ 略 ～

第 7 条（他の法令との関係） この法律施行当時、他の法令で従前の法律規定を引用している場合にこの法の中にそれに該当する規定があるときは、従前の法律規定を交代してこの法の該当規定を引用したものとみなす。

～ 中略 ～

附 則<法律第 16391 号、2019. 4. 23>

この法律は公布した日から施行する。

(以 上)