



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공업화주택 인정 범위 확대 등》

- 서범수의원 대표발의(의안번호 제2202438호)
- 허 영의원 대표발의(의안번호 제2204345호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 서범수의원 대표발의(의안번호 제2202438호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
II. 허영의원 대표발의(의안번호 제2204345호)	3
1. 제안경위	3
2. 제안이유 및 주요내용	3
III. 검토의견	5
1. ‘공업화주택’의 명칭을 ‘모듈러주택’으로 변경 (허영의원안 제51조제1항 등)	5
2. 공업화주택 인정 대상에 준주택 추가(안 제51조제1항)	11
3. 공업화주택의 건폐율, 용적률 및 높이제한 완화 (안 제53조제3항 신설)	14
4. 공업화주택의 인정에 관한 사무의 위탁(안 제89조제5항 신설)	18

I. 서범수의원 대표발의(의안번호 제2202438호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 서범수의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 31.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 1.

2. 제안이유 및 주요내용

모듈러, PC공법 등 탈현장 건축공법(OSC: Off-Site Construction)은 기존 현장 중심의 시공에서 탈피해 표준화된 모듈 및 부재를 공장에서 생산하고 현장으로 운반·조립한 후 건축물을 완공하는 방식으로 공기 단축, 건축물 폐기물 감소, 에너지 사용 절감 및 탄소 배출 감소 등 많은 장점을 갖고 있음.

국내 주택건설산업은 높은 GDP 성장 기여와 고용 규모가 큰 대표적인 일자리 산업임에도 불구하고 건설인력의 고령화, 비숙련 외국인 건설인력 증가 등으로 인해 성장이 한계에 직면함.

특히 4차 산업혁명, 인구구조 등의 급속한 사회·경제적 변화 대응을 위한 주택건설 패러다임 전환이 필요한 상황에서 모듈러 건축공법이 적용된 모듈러주택 등이 대안으로 제시되고 있음.

이에, 현행 공업화주택 인정대상에 준주택(오피스텔, 숙박시설)을 추가해 공업화주택 인정제도를 활성화하고 산업 외연을 확대하고자 함(안 제51조).

또한 모듈러 및 PC공법 등으로 건설된 공업화주택이 저탄소·친환경 건설방식으로 기후 변화에 효과적으로 대응할 수 있는 점을 고려해 용적률 완화 등의 인센티브를 제공해 공업화주택의 조성을 촉진하고자 함 (안 제53조).

Ⅱ. 허영의원 대표발의(의안번호 제2204345호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 허영의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 26.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

모듈러 건축공법은 기존 현장 중심의 시공에서 탈피해 표준화된 모듈을 공장에서 생산하고 현장으로 운반·조립한 후 건축물을 완공하는 방식으로 공기단축, 건축물 폐기물 감소, 에너지 사용 절감 및 탄소 배출 감소 등 많은 장점을 갖고 있음.

국내 주택건설산업은 높은 GDP 성장 기여와 고용 규모가 큰 대표적인 일자리 산업임에도 불구하고 건설인력의 고령화, 비숙련 외국인 건설인력 증가 등으로 인해 성장이 한계에 직면함

특히 4차 산업혁명, 인구구조 등의 급속한 사회·경제적 변화 대응을 위한 주택건설 패러다임 전환이 필요한 상황에서 모듈러 건축공법이 적용된 모듈러주택은 대안으로 제시되고 있음.

이에 모듈러주택 인정대상에 준주택(숙박시설)을 추가해 모듈러주택 인정제도 활성화 및 산업 외연을 확대하고자 함. 또한 모듈러주택이 저탄소·친환경 건설방식으로 기후 변화에 효과적으로 대응할 수 있는 점

을 고려해 용적률 완화 등의 인센티브를 제공해 모듈러주택의 조성을 촉진하고자 함. 끝으로 법적 용어인 ‘공업화주택’을 ‘모듈러주택’으로 변경해 4차 산업혁명에 부응하고 모듈러주택에 대한 대국민 인식전환을 도모하고자 함(안 제51조 등).

Ⅲ. 검토의견

1. ‘공업화주택’의 명칭을 ‘모듈러주택’으로 변경(허영의원안 제51조제1항 등)

현행	허영의원안
제6절 <u>공업화주택</u> 의 인정 등 제51조(공업화주택의 인정 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부분을 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 맞춤형 등 <u>공업화공법</u> 으로 건설하는 주택을 공업화주택(이하 “공업화주택”이라 한다)으로 인정할 수 있다. 1. 2. (생략) ② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 다음 각 호의 구분에 따라 주택을 건설하려는 자에 대하여 「건설산업기본법」 제9조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 주택을 건설하게 할 수 있다. 1. 국토교통부장관: 「건설기술 진흥법」 제14조에 따라 국토교통부장관이 고시한 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 <u>공업화주택</u> 2. 시·도지사 또는 시장·군수: <u>공업</u>	제6절 <u>모듈러주택</u> 의 인정 등 제51조(<u>모듈러주택</u> 의 인정 등) ① -- ----- ----- ----- ----- <u>모듈러공법</u> ----- ---주택(준주택을 포함한다. 이하 이 조부터 제53조까지에서 같다)을 모듈러주택(이하 “모듈러주택”이라 한다)----- -----. 1. 2. (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ----- ----- ----- ----- <u>모듈러주택</u> 2. ----- <u>모듈</u>

현행	허영의원안
<u>화주택</u> ③ <u>공업화주택</u>의 인정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제52조(공업화주택의 인정취소) 국토교통부장관은 제51조제1항에 따라 <u>공업화주택</u>을 인정받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 <u>공업화주택</u>의 인정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 인정을 취소하여야 한다. 1. (생략) 2. 인정을 받은 기준보다 낮은 성능으로 <u>공업화주택</u>을 건설한 경우 제53조(공업화주택의 건설 촉진) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 사업주체가 건설할 주택을 <u>공업화주택</u>으로 건설하도록 사업주체에게 권고할 수 있다. ② <u>공업화주택</u>의 건설 및 품질 향상과 관련하여 국토교통부령으로 정하는 기술능력을 갖추고 있는 자가 <u>공업화주택</u>을 건설하는 경우에는 제33조·제43조·제44조 및 「건축사법」 제4조를 적용하지 아니한다.	<u>러주택</u> ③ <u>모듈러주택</u>----- -----. 제52조(모듈러주택의 인정취소) ---- ----- <u>모듈러주택</u>----- ----- -----<u>모듈러주택</u>----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- -----<u>모듈러주택</u>----- 제53조(모듈러주택의 건설 촉진) ① ----- ----- --<u>모듈러주택</u>----- -----. ② <u>모듈러주택</u>----- ----- -----<u>모</u> <u>듈러주택</u>----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ <u>공업화주택</u>의 명칭 변경에 관한 경과조치 : 시행 당시 종전의 규정에 따라 인정된 <u>공업화주택</u>은 제51조의 개정규정에 따라 인정된 <u>모듈러주택</u>으로 봄	

현행법 제51조제1항¹⁾에 따라 국토교통부장관은 주요 구조부 또는 세대별 주거 공간의 전부 또는 일부를 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 맞춤식 등 공업화공법으로 건설하는 주택을 “공업화주택”으로 인정할 수 있음.

개정안은 현행법상의 ‘공업화주택’의 용어를 ‘모듈러주택’으로, ‘공업화공법’의 용어를 ‘모듈러공법’으로 각각 변경하려는 것으로, 명칭 변경을 통하여 공장에서 대량생산되는 저품질 주택으로 오인되지 않도록 하려는 취지로 이해됨.

다만, 현행법에 따른 공업화주택에는 모듈러주택 외에도 PC 공법이나 패넌라이징 공법 등의 다양한 건설공법이 모두 포함되는바, 현행법상 공업화주택에 인정되는 설계도서 작성기준, 냉·난방설비 기준 및 기준척도의 적용 배제 및 감리 면제 등의 특례²⁾를 모듈러주택에 한정하여

1) 「주택법」

제51조(공업화주택의 인정 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부분을 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 맞춤식 등 공업화공법으로 건설하는 주택을 공업화주택(이하 “공업화주택”이라 한다)으로 인정할 수 있다.

1. 주요 구조부의 전부 또는 일부
2. 세대별 주거 공간의 전부 또는 일부[거실(「건축법」 제2조제6호에 따른다)·화장실·욕조 등 일부로서의 기능이 가능한 단위 공간을 말한다]

2) 「주택법」

제53조(공업화주택의 건설 촉진) ② 공업화주택의 건설 및 품질 향상과 관련하여 국토교통부령으로 정하는 기술능력을 갖추고 있는 자가 공업화주택을 건설하는 경우에는 제33조(주택의 설계 및 시공)·제43조(주택의 감리자 지정 등)·제44조(감리자의 업무 등) 및 「건축사법」 제4조(설계 또는 공사감리 등)를 적용하지 아니한다.

「주택건설기준 등에 관한 규정」

제7조(적용의 특례) ①법 제51조에 따른 공업화주택 또는 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 공업화주택의 경우에는 제13조(기준척도) 및 제37조제1항(난방설비 등)의 규정을 적용하지 아니한다.

인정할 것인지 검토가 필요할 것으로 생각됨.

[표 1] 공업화주택 건설공법 비교

구 분		공법 내용
공 업 화 공 법	모듈러 ³⁾ (Modular)	공장에서 단위유닛 형태의 모듈을 제작한 후 현장에 운반·조립하여 건축물을 완성하는 공법
	PC (Precast Concrete)	공장에서 콘크리트로 벽체, 기둥 등 각종 부재(部材)를 제작하고 현장에 운반·조립하여 건축물을 건설하는 공법
	패널라이징 (Panelizing)	공장에서 재단된 패널(목조·철골 등)을 현장에 운반·조립하여 벽체를 세워 건축물을 건설하는 공법

※ 자료: 국토교통부

국토교통부와 한국목조건축협회는 용어변경 시 의미가 협소해지는 문제가 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

한국건설기술연구원은 “프리패브(prefab⁴⁾) 주택”을 대안으로 제시하면서, 이 용어가 부적절하다고 판단될 경우 현행을 유지하되 공장생산·현장조립 공법을 대표할 수 있는 새로운 용어 마련이 필요하다는 의견을 제출함.

3) 모듈러주택의 개념과 장점에 대해서는 [참고1] 참조

4) 부품의 가공과 조립을 미리 공장에서 생산한 후 현장에서 설치만하는 조립식 건축공법을 일컫는 용어임

참고1

모듈러주택 개념 및 장점

□ 모듈러 주택의 개념

- 모듈러 주택이란 표준화된 건축 모듈을 공장에서 제작(70% 이상)하고, 현장에서 설치·조립하는 공업화 건축공법*으로 건설한 주택

* 균일한 품질유지 및 대량생산으로 건축비 절감이 가능한 새로운 건축개념



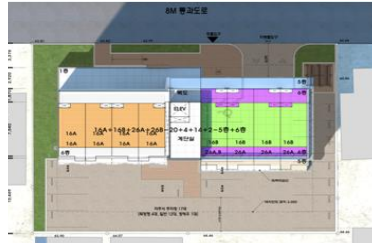
□ 모듈러 주택의 장점 및 기대효과

- 시공의 정밀성이 향상되어 품질과 내구성이 일정하며, 공기가 단축되고 자원 재활용이 가능해 공사비가 절약됨
 - 일반적으로 공기단축률 50%, 재사용률 80%, 원가절감율 25%
- 저렴한 주택을 단시간내에 대량으로 공급이 가능하며, 필요시 이동·재배치 및 용도변환이 가능하여 유연한 형태로 활용이 가능
- 또한, 재활용이 불가능한 콘크리트 대신 재활용이 가능한 표준화된 부재의 사용으로 친환경적인 주택 공급이 가능

참고2

모듈러주택 사업추진 주요현황

□ **천안두정 (준공)** : 전용면적 16,26㎡ 40호(행복)



배치도

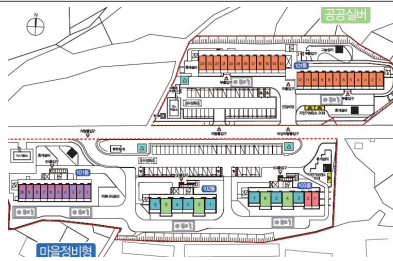


조감도(6층)



전경사진(19.6월 준공)

□ **웅진백령 (준공)** : 전용면적 24,26,33,43㎡ 152호(영구/국민)



배치도



조감도(4층)



전경사진('20.7월 준공)

□ **세종 6-3 UR1,2BL (공사 중)**

: 전용면적 21,22,24,30,35,37,38,44,45㎡ 416호(통합공공임대)



배치도



조감도(7층)



전경사진('24.12월 준공예정)

□ **인천신문 (공사 중)** : 전용면적 16,24,36,46㎡ 130호(영구/국민/행복)



배치도



조감도(4층)



전경사진('25.2월 준공예정)

2. 공업화주택 인정 대상에 준주택 추가(안 제51조제1항 등)

현행	서범수의원안	허영의원안
제51조(공업화주택의 인정 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부분을 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 맞춤형 등 공업화공법으로 건설하는 주택을 공업화주택(이하 “공업화주택”이라 한다)으로 인정할 수 있다.	제51조(공업화주택의 인정 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----공업화공법----- -----주택(준주택을 포함한다. 이하 이 조부터 제53조까지에서 같다)을 ----- ----- -----.	제51조(모듈러주택의 인정 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----모듈러공법----- -----주택(준주택을 포함한다. 이하 이 조부터 제53조까지에서 같다)을 모듈러주택(이하 “모듈러주택”이라 한다)----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)	1. 2. (현행과 같음)
② ③ (생략)	② (현행과 같음)	② ③ (생략)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행		

현행법 제51조제1항5)에 따라 국토교통부장관이 공업화주택으로 인정하는 주택은 설계도서 작성기준, 냉·난방설비 기준 및 기준척도의 규제가 적용되지 않고 감리가 면제되는 등의 특례6)가 인정되며, 개정안들

5) 「주택법」

제51조(공업화주택의 인정 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부분을 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 맞춤형 등 공업화공법으로 건설하는 주택을 공업화주택(이하 “공업화주택”이라 한다)으로 인정할 수 있다.

6) 「주택법」

은 사업계획승인권자가 건폐율, 용적률 및 높이 제한을 완화할 수 있도록 하고 있음(안 제53조제3항).

그런데, 현행법은 “주택”에 한정하여 공업화주택으로 인정할 수 있도록 하고 있어 기숙사, 오피스텔, 다중생활시설이나 노인복지주택 등 “준주택”⁷⁾은 공업화주택의 특례를 부여받을 수 없는바, 개정안은 준주택도 공업화주택(서범수의원안) 또는 모듈러주택(허영의원안)으로 인정할 수 있도록 하는 내용임.

준주택도 주거시설로 이용이 가능한 시설이고, 공업화주택(서범수의원안) 또는 모듈러주택(허영의원안)은 제작방식에 초점을 둔 개념이라는 점에서 주택과 준주택을 달리 취급할 특별한 이유가 없으며, 기숙사를 모듈러주택 등의 공업화공법으로 건설한 사례가 있다는 점 등을 고

제53조(공업화주택의 건설 촉진) ② 공업화주택의 건설 및 품질 향상과 관련하여 국토교통부령으로 정하는 기술능력을 갖추고 있는 자가 공업화주택을 건설하는 경우에는 제33조(주택의 설계 및 시공)·제43조(주택의 감리자 지정 등)·제44조(감리자의 업무 등) 및 「건축사법」 제4조(설계 또는 공사감리 등)를 적용하지 아니한다.

「주택건설기준 등에 관한 규정」

제7조(적용의 특례) ①법 제51조에 따른 공업화주택 또는 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 공업화주택의 경우에는 제13조(기준척도) 및 제37조제1항(난방설비 등)의 규정을 적용하지 아니한다.

7) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

「주택법 시행령」

제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항 제3호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

려할 때, 개정안에 따른 인정 범위 확대는 긍정적인 조치로 보임.

[표 2] 준주택(기숙사) 모듈러공법 적용사례

조감도	건축개요
	▪ (위치) 서울시 강동구 성내동 ▪ (공사기간) 3개월('15.10~'16.1) ▪ (모듈갯수) 22개 ▪ (건축규모) 건축면적 : 150.6㎡, 연면적 451.8㎡

※ 자료: 국토교통부

국토교통부도 인정대상을 준주택까지 확대할 경우 모듈러공법의 활용이 촉진되어 관련 산업의 외연 확대 및 발전이 기대된다는 이유로 개정에 동의하는 의견을 제시함.

3. 공업화주택의 건폐율·용적률 및 높이제한 완화(안 제53조 제3항 신설)

현행	서범수의원안	허영의원안
제53조(공업화주택의 건설 촉진) ①·② (생략) <u><신설></u>	제53조(공업화주택의 건설 촉진) ①·② (현행과 같음) ③ <u>사업계획승인권자는 제51조제1항에 따라 공업화주택으로 인정받은 주택에 대해서는 해당 법률의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.</u> 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따른 건축물의 건폐율 및 용적률의 제한: 100분의 115 이하 2. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한: 100분의 115 이하	제53조(모듈러주택의 건설 촉진) ①·② (생략) ③ <u>제51조제1항에 따라 모듈러주택으로 인정받은 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율·용적률·높이제한을 완화할 수 있다.</u>

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ (서범수의원안)공업화주택의 건설 촉진에 관한 적용례 : 시행 이후 사업계획승인을 신청(변경승인 신청을 포함한다)하는 경우부터 적용

공업화주택은 자재의 규격화로 인한 대량생산 및 공기 단축, 자재비 및 인건비 절감과 함께 맞춤형 주문생산, 품질 확보 및 구조변경, 유지 보수 등이 용이하고 친환경적 시공, 자원의 재활용 등의 장점이 있는 것으로 평가되고 있음.⁸⁾

현행법⁹⁾은 이러한 장점을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 기술능력을 갖추고 있는 자가 공업화주택을 건설하는 경우 설계·시공 및 감리 관련 규정의 적용을 면제하고 있음.

한편, 공업화공법 중 모듈러 방식의 경우 대규모 주택단지 또는 고층형 주택과 같이 규모의 경제가 실현될 때 그 특징인 대량생산을 통하여 생산단가 저감 등의 경제적 효과를 얻을 수 있는데,¹⁰⁾ 현재 우리나라 공업화주택 시장은 협소한 시장 여건¹¹⁾으로 인하여 공장생산을 위한 초기 설비투자 및 생산단가 절감에 어려움을 겪고 있음.¹²⁾¹³⁾

8) 안동인, “공업화주택의 규제에 관한 연구”, 2019. 8., 「행정법연구」 제58호 참조

9) 「주택법」

제53조(공업화주택의 건설 촉진) ② 공업화주택의 건설 및 품질 향상과 관련하여 국토교통부령으로 정하는 기술능력을 갖추고 있는 자가 공업화주택을 건설하는 경우에는 제33조(주택의 설계 및 시공)·제43조(주택의 감리자 지정 등)·제44조(감리자의 업무 등) 및 「건축사법」 제4조(설계 또는 공사감리 등)를 적용하지 아니한다.

「주택건설기준 등에 관한 규정」

제7조(적용의 특례) ①법 제51조에 따른 공업화주택 또는 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 공업화주택의 경우에는 제13조(기준척도) 및 제37조제1항(난방설비 등)의 규정을 적용하지 아니한다.

10) 함희래, 신현규, 장활재, 안용한, “LCC 분석을 통한 모듈러 공공주택의 경제성 분석- 천안두정 모듈러 공공주택사례를 중심으로”, 2019. 6., 한국퍼실리티매니지먼트학회논문집 참조

11) 국토교통부에 따르면 2024년 기준 모듈러건축 시장 규모는 전체 건설수주액 170.1조원 대비 0.26%, 건축 분야 수주액 120.1억원 대비 0.37% 수준인 4,443억원(발주금액 기준)임.

12) 황은경, 우수진, “공업화주택 활성화 방안 연구”, 2016.4., 한국주거학회 춘계학술대회논문집 참조

개정안은 이를 고려하여 현행법에 따른 설계·시공 및 감리 관련 규정의 적용 면제에 추가하여 사업계획승인권자¹⁴⁾가 건폐율, 용적률 및 높이 제한에 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있도록 하는 내용임.

서범수의원안 제53조제3항은 공업화주택으로 인정받은 주택에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 건폐율 및 용적률 제한을 100분의 115 이하의 범위에서, 「건축법」에 따른 높이 제한을 100분의 115 이하의 범위에서 각각 완화할 수 있도록 하고 있고,

허영의원안 제53조제3항은 모듈러주택으로 인정받은 주택에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율·용적률 및 높이 제한을 완화할 수 있도록 하는 내용임.

건폐율, 용적률 및 높이 제한을 완화하는 인센티브를 제공하여 수요 및 생산설비 투자 부족으로 어려움을 겪고 있는 모듈러주택에 경제성을 확보하여 모듈러주택 건설과 관련 산업 발전을 촉진하려는 개정안에 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

13) 국토교통부에 따르면 모듈러주택은 현장건설방식 대비 30% 이상 공사비가 추가 소요됨

14) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

건폐율, 용적률 및 높이 제한의 완화 기준에 대해서는, 건축물에 대한 완화 요건을 정한 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제2항¹⁵⁾ 및 「건축법」 제65조의2제6항¹⁶⁾과 같이 법률에 완화 범위를 명시하면서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따른 건폐율과 용적률의 최대한도를 초과할 수 없음을 명확히 규정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 사업주체의 자발적인 모듈러주택 건설을 유도해나갈 필요가 있다는 점에서 개정에 동의하되, 장수명주택에 관한 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조의2제5항¹⁷⁾을 참고하여 건폐율과 용적률의 최대한도를 초과할 수 없도록 보완할 필요가 있다는 의견을 제시함.

15) 「녹색건축물 조성 지원법」

제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화) ② 「건축법」 제5조제1항에 따른 허가권자는 녹색건축물의 조성을 활성화하기 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물에 대하여 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 그 요건을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률: 100분의 115 이하
2. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이: 100분의 115 이하

16) 「건축법」

제65조의2(지능형건축물의 인증) ① 국토교통부장관은 지능형건축물[Intelligent Building]의 건축을 활성화하기 위하여 지능형건축물 인증제도를 실시한다.

⑥ 허가권자는 지능형건축물로 인증을 받은 건축물에 대하여 제42조에 따른 조정설치면적을 100분의 85까지 완화하여 적용할 수 있으며, 제56조 및 제60조에 따른 용적률 및 건축물의 높이를 100분의 115의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.

17) 「주택건설기준 등에 관한 규정」

제65조의2(장수명 주택의 인증대상 및 인증등급 등) ⑤ 법 제38조제7항에 따라 장수명 주택의 건폐율·용적률은 다음 각 호의 구분에 따라 조례로 그 제한을 완화할 수 있다.

1. 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 같은 법 시행령 제84조제1항에 따라 조례로 정한 건폐율의 100분의 115를 초과하지 아니하는 범위에서 완화. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 최대한도를 초과할 수 없다.
2. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 같은 법 시행령 제85조제1항에 따라 조례로 정한 용적률의 100분의 115를 초과하지 아니하는 범위에서 완화. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다.

4. 공업화주택의 인정에 관한 사무의 위탁(안 제89조제5항 신설)

현행	서범수의원안	허영의원안
제89조(권한의 위임·위탁) ① ~ ④ (생략) <신설>	제89조(권한의 위임·위탁) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 국토교통부장관은 제51조제1항에 따른 공업화주택의 인정에 관한 사무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관에 위탁할 수 있다.	제89조(권한의 위임·위탁) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 국토교통부장관은 제51조제1항에 따른 모듈러주택의 인정에 관한 사무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관에 위탁할 수 있다.

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

개정안은 공업화주택(서범수의원안) 또는 모듈러주택(허영의원안)의 인정에 관한 국토교통부장관의 사무를 공공기관에 위탁할 근거를 「주택법」에 명시하려는 것임.

현행법 제89조제1항¹⁸⁾은 현행법에 따른 국토교통부장관의 권한을 위임할 수 있는 대상을 “시·도지사 또는 국토교통부 소속 기관의 장”으로 하고 있음.

18) 「주택법」

제89조(권한의 위임·위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시·도지사 또는 국토교통부 소속 기관의 장에게 위임할 수 있다.

그로 인하여 현재 국토교통부는 공업화주택의 인정에 관한 국토교통부 장관의 권한을 대통령령인 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」 제54조¹⁹⁾에 따라 한국건설기술연구원²⁰⁾에 위탁하고 있음.

그러나 법률이 정한 행정기관의 직무와 권한의 분배를 법률의 명시적인 규정 없이 대외적으로 변경하는 것은 부적절한 측면이 있는바, 전문성을 갖춘 공공기관에 업무를 위탁할 수 있는 법률적 근거를 마련하려는 개정안은 타당한 조치로 보임.²¹⁾

문 의 처

02)6788-5576

19) 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」

제10조(다른 법령과의 관계) 민간위탁사무에 관하여는 다른 법령에 특별한 규정이 없으면 이 영에서 정하는 바에 따른다.

제54조(국토교통부 소관) ① 국토교통부장관은 「주택법」 제51조제1항에 따른 공업화주택의 인정 및 같은 법 제52조에 따른 인정 취소에 관한 사무를 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조 및 별표에 따라 설립된 한국건설기술연구원에 위탁한다.

20) 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조 및 [별표]에 따라 설립된 과학기술정보통신부 산하의 정부출연연구기관으로, 건설 및 국토관리 분야의 원천 기술 개발과 성과확산을 통해 건설산업 발전과 국민 삶의 질 향상 및 국가 경제·사회 발전에 기여하는 것을 임무로 함.

21) 국토교통부도 개정에 동의하고 있음.