



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《장수명 주택 인증제도 운영기관의 지정 근거 마련》

■ 손명수의원 대표발의(의안번호 제2215649호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유	1
III. 주요내용	2
IV. 검토의견	3
1. 장수명 주택 인증제도 운영기관의 지정 근거 마련 (안 제38조제5항)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 손명수의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 26.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 29.

II. 제안이유

현행법에 따르면 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 장수명 주택이라 함. 정부는 이러한 장수명 주택의 보급을 확대하여 반복적인 재건축으로 인한 사회적 비용을 줄이고, 지속가능한 주거환경을 조성하기 위해 장수명주택 인증제도를 운영하고 있음.

그러나 현행법은 국토교통부장관의 인증제도 시행, 인증기관 지정, 업무 위탁 등에 관한 권한만을 규정하고 있을 뿐, 제도 운영 전반을 총괄·관리할 운영기관 지정에 관한 법적 근거는 미비한 상황임.

이에 국토교통부장관이 운영기관을 지정할 수 있도록 하여 장수명주택 인증제도를 보다 안정적이고 체계적으로 운영·관리함으로써, 장수명주택의 보급을 촉진하고 주거 품질 향상에 기여하고자 함.

Ⅲ. 주요내용

국토교통부장관은 장수명 주택 인증제도의 시행을 위하여 운영기관을 지정하고 업무를 위탁할 수 있도록 함(안 제38조제5항).

IV. 검토의견

1. 장수명 주택 인증제도 운영기관의 지정 근거 마련(안 제38조 제5항)

현행	개정안
제38조(장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 등) ① ~ ④ (생략) ⑤ 국토교통부장관은 제2항의 인증제도를 시행하기 위하여 <u>인증기관</u> 을 지정하고 관련 업무를 위탁할 수 있다. ⑥·⑦ (생략)	제38조(장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- <u>운영기관</u> 및 <u>인증기관</u> -----. ⑥·⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

‘장수명 주택’은 현행법 제2조제23호¹⁾에 따라 ‘구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택’으로 정의되는 주택으로,

전체주택에서 차지하는 비중이 급격하게 늘어나고 있는 아파트의 물리적·기능적 수명이 선진국보다 크게 짧아 조기 재건축으로 인한 사회적 비용이 증대되는 문제를 해소하기 위하여 기동식 구조를 핵심요소로

1) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

23. “장수명 주택”이란 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말한다.

하여 내구성, 세대 내 가변성, 유지보수 용이성을 갖춘 아파트의 건설을 유도할 목적으로 2013년에²⁾ 도입된 개념임.

[표 1] 장수명 주택의 개념과 인증기준

◆ (개념) 업무, 교육 등 다양한 주거 공간에 대한 요구에 대응할 수 있도록 내구성, 가변성, 수리 용이성에 특화된 기술이 적용된 주택

구조		내장재&설비		외벽		장수명 주택
	+		+		⇒	

◆ (인증기준) 평가점수에 따라 최우수·우수·양호·일반 등 4개 등급으로 구분

등급	점수합계	평가항목	
최우수	80점 이상	내구성	피복두께, 콘크리트 품질
우수	70점 이상	가변성	건식벽체, 층고, 층상배관, 건식이중바닥 등
양호	60점 이상	수리 용이성	전용 개보수·점검 용이성, 세대수평 분리계획 등
일반	50점 이상	공용	개보수·점검 용이성, 미래변화 대응성 등

※ 자료: 국토교통부

현행법 제38조³⁾에 따라 국토교통부장관은 장수명 주택의 건설기준을 고시하여 동 기준에 따라 장수명 주택 인증제도(이하 “인증제도”라 함)

2) 현행법 제38조의 내용은 2013년에 법률 제12115호 개정(2014.12.25. 시행)으로, 현행법 제2조제 23호의 정의규정은 2018년의 전부개정(법률 제13805호)을 통하여 각각 신설됨.

3) 「주택법」

제38조(장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 등) ① 국토교통부장관은 장수명 주택의 건설기준을 정하여 고시할 수 있다.

② 국토교통부장관은 장수명 주택의 공급 활성화를 유도하기 위하여 제1항의 건설기준에 따라 장수명 주택 인증제도를 시행할 수 있다.

④ 국가, 지방자치단체 및 공공기관의 장은 장수명 주택을 공급하는 사업주체 및 장수명 주택 취득자에게 법률 등에서 정하는 바에 따라 행정상·세제상의 지원을 할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 제2항의 인증제도를 시행하기 위하여 인증기관을 지정하고 관련 업무를 위탁할 수 있다.

⑥ 제2항의 인증제도의 운영과 관련하여 인증기준, 인증절차, 수수료 등은 국토교통부령으로 정한다.

를 시행할 수 있고(제1항 및 제2항), 인증제도 시행을 위하여 인증기관을 지정하고 관련 업무를 위탁할 수 있음(제5항). 1,000세대 이상의 주택을 공급하려는 사업주체는 인증제도에 따라 일반 등급 이상을 인정받아야 하고(제3항4), 인증제도에 따라 우수 등급 이상을 인정받은 경우 건폐율·용적률을 조례로 정한 용적률의 15% 이하의 범위에서 완화할 수 있음(제7항5).

국토교통부에 따르면 제도 시행(2014. 12. 25.) 이후 2025년 8월까지 인증 취득 실적은 총 1,421건으로 인증 실적은 꾸준히 유지되고 있으나, 최우수·우수·양호·일반의 4가지 등급 중 양호 등급이 29건, 우수 등

4) 「주택법」

제38조(장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 등) ③ 사업주체가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 공급하고자 하는 때에는 제2항의 인증제도에 따라 대통령령으로 정하는 기준 이상의 등급을 인정받아야 한다.

「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령)

제65조의2(장수명 주택의 인증대상 및 인증등급 등) ② 법 제38조제3항에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 1,000세대를 말한다.

③ 법 제38조제3항에서 “대통령령으로 정하는 기준 이상의 등급”이란 제1항제4호에 따른 일반 등급 이상의 등급을 말한다.

5) 「주택법」

제38조(장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 등) ⑦ 제2항의 인증제도에 따라 국토교통부령으로 정하는 기준 이상의 등급을 인정받은 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율·용적률·높이제한을 완화할 수 있다.

「주택건설기준 등에 관한 규정」(국토교통부령)

제22조(장수명 주택에 대한 건폐율 등의 완화) 법 제38조제7항의 “국토교통부령으로 정하는 기준 이상의 등급”이란 영 제65조의2제1항의 인증등급 중 우수 등급 이상의 등급을 말한다.

「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령)

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.

급이 1건에 그치는 등 내구성, 세대 내 가변성, 유지보수 용이성을 갖춘 아파트의 건설을 유도하려는 인증제도의 도입 목적 달성에는 미흡한 측면이 있는 것으로 보임.

이와 관련하여, 장수명 주택 인증기관은 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령) 제65조의2제4항6)에 따라 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조제2항7)에 따라 지정된 인증기관이 되는데, 국토교통부장관이 녹색건축⁸⁾ 인증제를 시행하기 위하여 인증기관 외에 운영기관⁹⁾도 지정할

6) 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령)

제65조의2(장수명 주택의 인증대상 및 인증등급 등) ④ 법 제38조제5항에 따른 인증기관은 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조제2항에 따라 지정된 인증기관으로 한다.

7) 「녹색건축물 조성 지원법」

제16조(녹색건축의 인증) ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 녹색건축 인증제를 시행하기 위하여 운영기관 및 인증기관을 지정하고 녹색건축 인증 업무를 위임할 수 있다.

8) 「녹색건축물 조성 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “녹색건축물”이란 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」 제31조에 따른 건축물과 환경에 미치는 영향을 최소화하고 동시에 쾌적하고 건강한 거주환경을 제공하는 건축물을 말한다.

9) 「녹색건축 인증에 관한 고시」(기후에너지환경부령)

제3조(운영기관의 지정 등) ① 국토교통부장관은 법 제23조에 따라 녹색건축센터로 지정된 기관 중에서 운영기관을 지정하여 관보에 고시하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 운영기관을 지정하려는 경우에는 기후에너지환경부장관과 협의하여야 한다.

③ 운영기관은 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 인증관리시스템의 운영에 관한 업무
2. 인증기관의 심사 결과 검토에 관한 업무
3. 인증제도의 홍보, 교육, 컨설팅, 조사·연구 및 개발 등에 관한 업무
4. 인증제도의 개선 및 활성화를 위한 업무
5. 심사전문인력의 교육, 관리 및 감독에 관한 업무
6. 인증 관련 통계 분석 및 활용에 관한 업무
7. 인증제도의 운영과 관련하여 국토교통부장관 또는 기후에너지환경부장관이 요청하는 업무

④ 운영기관의 장은 다음 각 호의 구분에 따른 시기까지 운영기관의 사업내용을 국토교통부장관과 기후에너지환경부장관에게 각각 보고하여야 한다.

1. 전년도 사업추진 실적과 그 해의 사업계획: 매년 1월 31일까지
2. 분기별 인증 현황: 매 분기 말일을 기준으로 다음 달 15일까지

수 있는 것과 달리 장수명 주택 인증제도의 시행과 관련해서는 운영기관을 지정할 수 있는 근거가 법률상 명확하지 않음.

이에 녹색건축 인증제의 운영기관인 한국건설기술연구원¹⁰⁾이 사실상 장수명 주택 인증제도의 운영기관 업무를 하고 있으나 장수명 주택 인증제도가 활성화될 수 있도록 그 역할을 다하는 데에 한계가 있다는 지적이 있음.

개정안은 국토교통부장관이 장수명 주택 인증제도를 시행하기 위하여 인증기관 외에 ‘운영기관’도 지정하고 관련 업무를 위탁할 수 있도록 법률에 명시하려는 것으로, 인증제도 전반에 대한 운영기관의 총괄·감독 권한을 명확히 하여 인증제도의 개선과 우수한 장수명 주택 보급·확산을 촉진할 수 있는 점에서 긍정적인 입법으로 생각됨.

국토교통부는 운영기관이 인증제도의 개선·활성화, 인증관리시스템의 운영, 장수명 주택 인증기준에 관한 해석·적용 등의 업무를 수행하므로, 장수명 주택 인증제도의 체계적인 운영과 고품질·우수성능 장수

⑤ 운영기관의 장은 제7조제2항에 따른 인증심의위원회의 후보단을 구성하고 관리하여야 한다.

⑥ 운영기관의 장은 인증기관에 법 제19조제1항 각 호의 처분사유가 있다고 인정하면 국토교통부장관에게 알려야 한다.

10) 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조제1항에 따라 설립된 과학기술분야 정부출연연구기관의 하나로, 건설 및 국토관리 분야의 원천기술 개발과 성과 확산을 통해 건설산업 발전과 국민 삶의 질 향상 및 국가경제·사회 발전에 기여함을 목적으로 함.

명 주택의 보급 확대의 측면에서 운영기관 지정의 법적 근거 마련이 필요하다고 보아 개정에 동의하고 있음.

문 의 처
02)6788-5576