



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 산업단지에 대한 건축허가 등의 특례 신설 》
■ 손명수의원 대표발의(의안번호 제2218945호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 손명수의원안(제2218945호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 산업단지에 대한 건축허가 등의 특례 신설(안 제11조의2)	3

I. 손명수의원안(제2218945호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 손명수의원 등 13인
2. 발 의 일 : 2026. 5. 13.
3. 회 부 일 : 2026. 5. 14.

2. 제안이유

반도체 등 국가첨단전략산업은 국가경제와 산업안보를 좌우하는 핵심 산업으로서, 정부는 인프라·인재 투자, 첨단기술 생태계 조성, 세제 지원 등을 통해 산업 경쟁력 강화를 추진하고 있음.

그러나 반도체 생산시설은 다수의 공정동(Fab), 폐수처리시설, 전력·가스 공급시설 등 복수의 건축물과 기반시설이 유기적으로 결합된 대규모 복합 산업시설임에도 불구하고, 현행법은 개별 부지 단위의 건축허가를 전제로 설계되어 동일 공장부지 내 복수 건축물에 대한 건축허가 등을 병행하여 처리하기 어려운 구조임.

이로 인해 선행 건축 허가 절차가 완료되기 전에는 동일 공장부지 내에 다른 공정동 등 별개의 건축물로 볼 수 있는 건축물을 추가하려는 경우에도 건축 허가의 신청이 제한되어 실제 공정 일정과 무관하게 행정절차에 따라 사업 착수 시점이 지연되는 문제가 발생하고 있으며, 이는 전략산업 인프라의 적기 구축에 구조적 제약으로 작용하고

있음.

이에 산업단지 등에서 설치되는 산업시설에 대하여 동일 공장부지 내 건축물이라고 하더라도 동이나 시설별로 건축허가를 별도로 신청·처리할 수 있도록 하는 특례를 마련함으로써 행정절차 병목현상을 해소하고 핵심 인프라의 신속한 구축을 지원하려는 것임.

3. 주요내용

가. 산업단지 내에서 건축허가 또는 건축신고를 한 자는 허가 또는 신고한 건축물의 동(棟) 또는 시설물에 대한 사항을 변경하거나 허가 또는 신고한 건축물이 있는 같은 대지에 동(棟) 또는 시설물을 추가하려는 경우에는 기존 허가 또는 신고와 별개의 건축허가 또는 건축신고(이하 “특례허가등”이라 한다)를 할 수 있도록 함(안 제11조의2제1항 신설).

나. 특례허가등의 대상이 되는 건축물의 경우 하나의 대지에 있는 다른 건축물과 별개로 착공신고, 허가 또는 신고사항의 변경신고 및 건축물의 사용승인 신청을 할 수 있도록 하고, 허가권자는 하나의 대지에 있는 다른 건축물의 절차와 별개의 건축물로 보아 처리하도록 함(안 제11조의2제2항 신설).

다. 국토교통부장관이 특례허가등이 원활하게 이루어질 수 있도록 이를 위한 전산처리 체계의 구축·운영에 관한 사항을 건축 행정의 전산처리를 위한 종합계획에 포함하도록 함(안 제11조의2제3항 신설).

4. 검토의견

가. 산업단지에 대한 건축허가 등의 특례 신설(안 제11조의2)

현행	개정안
<신설>	제11조의2(산업단지에 대한 건축허가 등의 특례) ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 내에서 건축물을 건축하는 건축허가를 받거나 건축신고를 한 자가 건축물의 일부 동(棟) 또는 시설물에 대하여 기존의 건축허가 또는 건축신고 사항을 변경하거나 기존 건축허가 또는 건축신고를 한 건축물이 있는 같은 대지에 동(棟) 또는 시설물을 추가하려는 경우에는 제16조에도 불구하고 변경하거나 추가하려는 동(棟) 또는 시설물에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 기존의 건축허가 또는 건축신고와 별개의 건축허가 또는 건축신고(이하 “특례허가등”이라 한다)를 할 수 있다. ② 제1항에 따라 특례허가등을 받은 건축물에 대해서 다음 각 호에 해당하는 절차를 신고 또는 신청하려는 자는 하나의 대지에 있는 다른 건축물의 신고 또는 신청과 별개로 이를 신고 또는 신청할 수 있다. 이 경우 허가권자는 하나의 대지에 있는 다른 건축물과 이를 별개의 건축물로 보아 신고의 수리 또는 승

현행	개정안
	인을 할 수 있다. 1. 제21조에 따른 착공신고 2. 제16조에 따른 허가와 신고사항의 변경 3. 제22조에 따른 건축물의 사용승인 또는 임시사용승인의 신청 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 절차 ③ 국토교통부장관은 제31조제1항에 따른 종합적인 계획에 제1항에 따른 특례허가등 및 제2항 각 호에 따른 신고 또는 승인 절차가 원활하게 처리될 수 있도록 하는 전산처리 체계의 구축·운영에 관한 사항을 포함하여야 한다. ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 특례허가등과 이에 관련한 신고 및 신청 등의 방법 및 절차, 이를 위한 전산처리 체계의 구축·운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(특례허가등에 관한 적용례) 제11조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 같은 조 제1항에 따른 특례허가등을 신청한 경우부터 적용한다.

개정안은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」¹⁾에 따른 산업단지 내에서

1) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. “산업단지”란 제7호의2에 따른 시설과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서 다음

건축허가를 받거나 건축신고²⁾를 한 자가 ① 건축물의 일부 동(棟) 또는 시설물에 대하여 기존의 건축허가(신고) 사항을 변경하거나, ② 기존의 건축허가(신고)를 한 건축물이 있는 대지에 동(棟) 또는 시설물을 추가하려는 경우, 「건축법」 제16조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 별도로 건축허가를 받거나 건축신고(이하 “특례허가등”이라 함)를 할 수 있도록 규정하면서(안 제11조의2제1항),

각 목의 것을 말한다.

가. **국가산업단지**: 국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하거나 개발 촉진이 필요한 낙후 지역이나 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 도에 걸쳐 있는 지역을 산업단지로 개발하기 위하여 제6조에 따라 지정된 산업단지

나. **일반산업단지**: 산업의 적정한 지방 분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위하여 제7조에 따라 지정된 산업단지

다. **도시첨단산업단지**: 지식산업·문화산업·정보통신산업, 그 밖의 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 제7조의2에 따라 지정된 산업단지

라. **농공단지(農工團地)**: 대통령령으로 정하는 농어촌지역에 농어민의 소득 증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위하여 제8조에 따라 지정된 산업단지

8의2. **“스마트그린산업단지”**란 입주기업과 기반시설·주거시설·지원시설 및 공공시설 등의 디지털화, 에너지 자립 및 친환경화를 추진하는 산업단지를 말한다.

2) 「건축법」

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다. (이하 생략)

제14조(건축신고) ① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정한다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역에서의 건축은 제외한다.

가. 지구단위계획구역

나. 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역

3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선

5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축 (이하 생략)

제16조(허가와 신고사항의 변경) ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다. (이하 생략)

특례허가등을 받은 건축물은 다른 건축물과 별개로 현행법에 따른 착공신고, 허가와 신고사항의 변경, 사용승인 신청 등을 할 수 있도록 하고 국토교통부장관으로 하여금 건축행정 관련 업무를 전산처리하기 위한 종합계획³⁾에 특례허가등을 위한 전산처리 체계의 구축·운영에 관한 사항을 포함하도록 하려는 것임(안 제11조의2제2항 및 제4항 등).

제안이유에서 언급한 바와 같이, 반도체 등 국가첨단전략산업의 생산시설은 공정동, 폐수처리시설, 전력·가스 공급시설 등 건축물과 기반시설이 유기적으로 결합된 대규모 복합 산업시설임에도 불구하고,

현행법은 사용승인⁴⁾을 받기 전에 최초로 건축허가를 받았거나 신고한 건축물에 별도의 건축물을 증설하거나 내부 구조를 변경하기(대수선) 위해서는 새로운 허가를 받거나 신고하는 것이 아니라 기존에 받은 허가나 신고를 변경하도록 규정하고 있음.

3) 「건축법」

제31조(건축행정 전산화) ① 국토교통부장관은 이 법에 따른 건축행정 관련 업무를 전산처리하기 위하여 종합적인 계획을 수립·시행할 수 있다. (이하 생략)

4) 통상적인 건축허가 절차는 다음과 같음(※자료: 국토교통부).

- 허가 신청 → 건축 허가 → 착공 신고 → 시공 → 사용승인 신청 → 사용승인

「건축법」

제16조(허가와 신고사항의 변경) ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

② 제1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 대통령령으로 정하는 사항의 변경은 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있다.

③ 제1항에 따른 허가 사항의 변경허가에 관하여는 제11조제5항 및 제6항을 준용한다.

④ 제1항에 따른 신고 사항의 변경신고에 관하여는 제11조제5항·제6항 및 제14조제3항·제4항을 준용한다.

따라서, 산업단지 내 공장부지에 존재하는 여러 공장의 별동을 증설하거나 내부 구조를 변경하려면 기존 허가나 신고사항을 변경해야 하는데, 허가와 신고사항의 변경을 위한 행정절차를 처리하는 동안 기존 허가를 받은 부분의 공사 추진이 지연되는 등의 문제가 발생하고 있음.

이에 개정안은 산업단지 내의 건축물에 대하여 기존의 건축허가나 신고와 분리하여 새로운 허가를 받거나 신고를 할 수 있도록 규정하고, 특례허가등이 원활하게 이루어질 수 있도록 전산처리 체계의 구축·운영 근거를 마련함으로써, 행정절차의 병목현상을 해소하고 인프라를 신속하게 구축할 수 있도록 지원하려는 것임.

【 산업단지 내 건축허가 절차 비교(예시) 】



※ 자료: 국토교통부

개정안은 산업단지 내에서 발생하는 다수의 건축행위를 동시에 진행할 수 있도록 산업단지 내의 건축허가 및 신고와 관련된 규제를 완화⁵⁾하여 기업의 효율성을 제고할 수 있을 것으로 보임⁶⁾.

다만, 안 제11조의2제1항은 건축허가를 받거나 건축신고를 한 자가 기존의 허가(신고)와 별개로 “건축허가 또는 건축신고를 할 수 있다”고 규정하고 있는데, 현행법상 건축허가는 허가권자가 할 수 있으므로 이를 “건축허가를 받거나 건축신고를 할 수 있다”로 수정할 필요가 있음.

또한 “특례”라 함은 기존의 규정에 대하여 특수하고 예외적인 사항을 법률로 정하는 것인 만큼, 산업단지 내 동(棟)과 시설물이 기존 건축허가 내용과 직접적이고 밀접한 시설물(산업적 측면)인 경우에만 허용하는 것이 바람직해 보임. 따라서 건축허가의 일관성 및 오용방지 등을 위해 적절한지에 대한 검토가 필요해 보임.

개정안에 대해 국토교통부는 산업단지 내 부지에는 다수의 건축물이 존재하고, 산업구조 변화에 따라 증설·변경 등이 빈번하게 발생하는 점을 고려하여, 특례허가등의 제도를 신설할 필요성이 있다는 입장임.

5) · 울산시, 현대중공업 방문… 공장부지 건축허가 규제 완화 논의(데일리한국, 2025. 2. 21.)
· 행안부, HD현대重 찾아 ‘인·허가 관련 규제 완화’ 논의 - ‘1대지 1허가’ 원칙 실효성 문제 논의(EBN 산업경제, 2025. 2. 19.)

6) 행정안전부 지방규제혁신위원회에서도 “공장부지 내 동별 건축허가를 위한 관련 규정 완화”에 대해 “수용”으로 의결하였음(제21차, 2025. 3. 21.).

다만, 신규 건축허가(신고) 외에 대수선도 특례허가등의 대상에 포함하고, 기존 건축허가(신고) 사항의 변경은 현행 절차대로 처리될 수 있도록 하려는 입장임⁷⁾.

참고로, 대규모 산업단지 건축허가의 특례를 신설하고 특례허가등을 받은 건축물마다 용도·규모 및 구조에 따라 공사감리자를 지정할 수 있도록 하는 등 개정안과 유사한 취지의 「건축법 일부개정법률안」(박홍근의원 대표발의 제2213694호)이 국토교통위원회에 회부되어 있음.

문 의 처
02)6788-5585

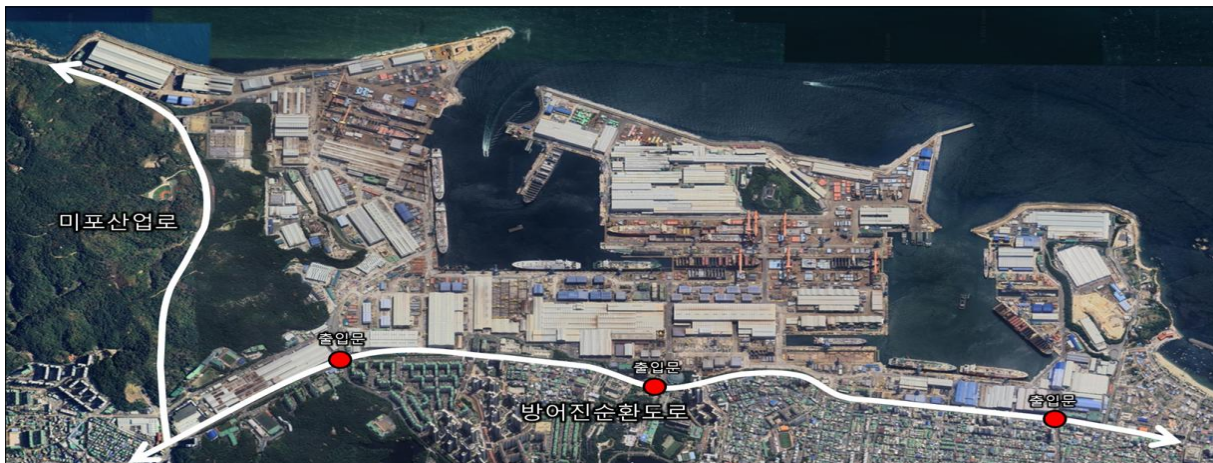
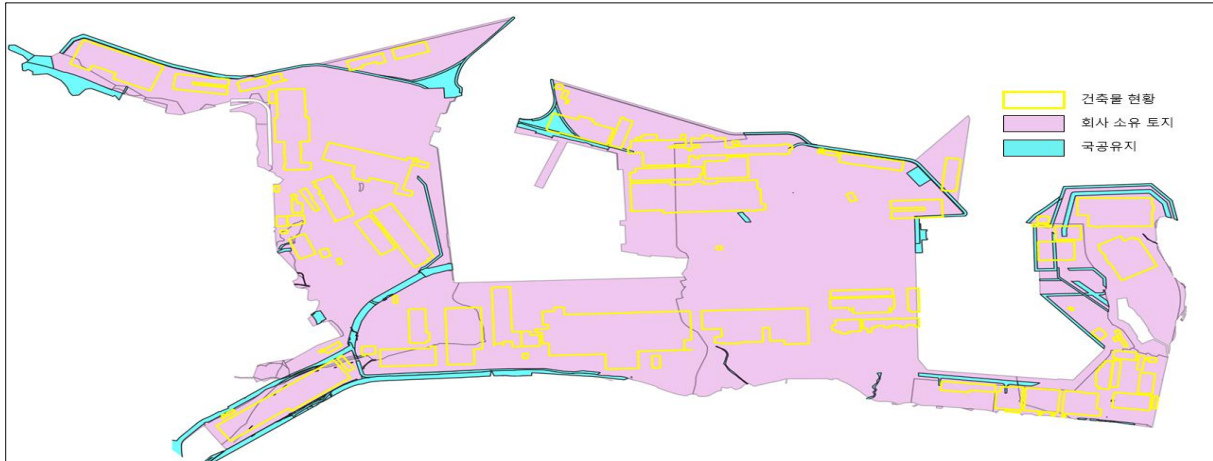
7) 대한건축사협회는 원칙적으로 대지 내 건축허가가 존재하고 여기에 건축물을 추가하려는 경우, 선행 건축허가와 후속 건축허가의 내용상 관련성을 고려하여 허용 여부에 대한 논의가 필요하므로 개정안에 대해 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

참고

대형 산업단지 사례 등 (자료: 국토교통부)

□ 대규모 산단 부지 사례(H社)

○ 대지면적 : 3,627,184㎡(약 110만평), 343개 동



□ 산업단지 내 건축행위 인허가 절차 모식도

【 기존(예시) 】



【 개선(예시) 】

