



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《에너지 절약계획서 적정성 검토 및 수수료》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2208467호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 에너지 절약계획서의 적정성 검토 및 수수료(안 제37조)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 26.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 27.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에서 사업주체는 사업계획승인을 받아 공동주택을 건설하는 경우 국토교통부 고시인 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」에 따라 에너지 절약계획서를 제출하고, 사업계획승인권자는 검토 후 보완이 필요한 경우 전문기관에 의뢰를 통하여 보완하도록 하고 있음.

그런데 전문기관이 검토 용역 수수료를 받을 수 있는 별도의 근거 규정이 존재하지 않아 최소한의 검토 인력만 배치하고 있으며 그에 따라 에너지 절약계획서 검토에 상당한 기간이 소요되고 있음. 공동주택을 제외한 일반건축물의 경우 「녹색건축물 조성 지원법」에서 수수료 규정이 마련되어 있어 전문성 있는 민간기관도 에너지 절약계획서 검토업무에 참여할 유인이 있는데 현행법에서도 이와 같은 규정을 두어야 한다는 지적이 있음.

이에 에너지 절약계획서 검토 의뢰에 관한 근거를 법률로 상향하면서 수수료 규정을 명시함으로써 다양한 민간 전문기관들의 검토업무 참여를 유도해 에너지절약형 친환경주택의 품질을 제고하고, 에너지 절약계

확서 검토 소요 기간 단축을 통하여 신속한 주택 공급을 촉진하려는 것
임(안 제37조제1항부터 제5항까지).

Ⅲ. 검토의견

1. 에너지 절약계획서의 적정성 검토 및 수수료(안 제37조)

현행	개정안
제37조(에너지절약형 친환경주택 등의 건설기준) ① 사업주체가 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택을 건설하려는 경우에는 에너지 고효율 설비기술 및 자재 적용 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 에너지절약형 친환경주택으로 건설하여야 한다. 이 경우 사업주체는 제15조에 따른 서류에 에너지절약형 친환경주택 건설기준 적용 현황 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여야 한다.	제37조(에너지절약형 친환경주택 등의 건설기준) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ---대통령령으로 정하는 서류(이하 “에너지 절약계획서”라 한다)----- -----.
<신설>	② 사업계획승인을 신청받은 사업계획승인권자는 에너지 절약계획서의 적절성 등을 검토하여야 한다. 이 경우 사업주체에게 국토교통부령으로 정하는 에너지 관련 전문기관(이하 이 조에서 “전문기관”이라 한다)에 에너지 절약계획서의 검토 및 보완을 거치도록 할 수 있다.
<신설>	③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 에너지 절약계획서 검토업무의 원활한 운영을 위하여 전문기관 중에서 운영기관을 지정하고 운영 관련 업

현행	개정안
<신설> <신설> ② (생략)	무를 위임할 수 있다. ④ 제2항에 따른 에너지 절약계획서의 검토절차, 제3항에 따른 운영기관의 지정 기준·절차와 업무범위 및 그 밖에 검토업무의 운영에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. ⑤ 전문기관은 제2항에 따라 에너지 절약계획서의 검토 및 보완을 하는 경우 사업주체로부터 국토교통부령으로 정하는 금액과 절차에 따라 수료를 받을 수 있다. ⑥ (현행 제2항과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 에너지절약형 친환경주택의 건설 등에 관한 적용례 : 개정규정은 시행 이후 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용	

현행법 제37조제1항에 따라 사업계획승인을 받는 주택은 에너지절약형 친환경주택¹⁾으로 건설하여야 하고, 대통령령인 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제64조제2항²⁾에 따라 해당 주택을 건설하려는 자는 사업계

1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」

제64조(에너지절약형 친환경 주택의 건설기준 등) ① 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 공동주택을 건설하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나 이상의 기술을 이용하여 주택의 총 에너지사용량 또는 총 이산화탄소배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택(이하 이 장에서 “친환경 주택”이라 한다)으로 건설하여야 한다.

1. 고단열·고기능 외피구조, 기밀설계, 일조확보 및 친환경자재 사용 등 저에너지 건물 조성기술
2. 고효율 열원설비, 제어설비 및 고효율 환기설비 등 에너지 고효율 설비기술
3. 태양열, 태양광, 지열 및 풍력 등 신·재생에너지 이용기술
4. 자연지반의 보존, 생태면적율의 확보 및 빗물의 순환 등 생태적 순환기능 확보를 위한 외부 환경 조성기술
5. 건물에너지 정보화 기술, 자동제어장치 및 「지능형전력망의 구축 및 이용촉진에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 지능형전력망 등 에너지 이용효율을 극대화하는 기술

확승인을 신청할 때 친환경 주택 에너지 절약계획을 제출하여야 하며, 국토교통부고시인 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 제17조³⁾에 따라 친환경주택의 에너지 절약성능계획서 또는 에너지 절약계획서를 제출받은 사업계획승인권자는 그 적절성 검토⁴⁾에 필요한 경우 한국에너지공단, 한국부동산원, 국토안전관리원 등 13개 관련 전문기관에 협조를 의뢰할 수 있음.

그런데, 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조⁵⁾에 따라 연면적 합계가

2) 「주택건설기준 등에 관한 규정」

제64조(에너지절약형 친환경 주택의 건설기준 등) ② 제1항에 해당하는 주택을 건설하려는 자가 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우에는 친환경 주택 에너지 절약계획을 제출하여야 한다.
③ 친환경 주택의 건설기준 및 에너지 절약계획에 관하여 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

3) 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」

제17조(평가서 제출 및 판정) ① 제3조에 따라 주택사업계획승인을 얻고자 하는 경우에는 별지 제1호 서식의 친환경주택의 에너지 절약성능계획서 또는 별지 제2호 서식의 친환경주택의 에너지 절약계획서를 제출하여야 한다.

② 에너지절약형 친환경주택의 건설기준의 각 항목별 적용여부 및 결과의 타당성은 제1항에 따라 사업주체가 제출한 별지 제1호 서식 또는 별지 제2호 서식 및 증빙자료에 의하여 판정한다. 다만, 증빙자료가 제시되지 않는 경우에는 적용하지 않은 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 사업계획승인신청을 받은 주택사업계획승인권자(법 제15조제1항에 따른다)는 별지 제1호 서식 및 별지 제2호 서식에 따른 절약계획서의 적절성 등을 검토하기 위하여 필요한 경우에는 다음 각호에 해당하는 관련 전문기관에 협조를 의뢰할 수 있으며, 전문기관의 검토 결과에 따라 사업주체에게 별지 제1호 서식 및 별지 제2호 서식에 따른 절약계획서를 보완하도록 요구할 수 있다.

1. 「에너지이용 합리화법」 제45조에 따른 한국에너지공단
2. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
3. 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원
4. 그 밖에 국토교통부장관이 검토업무를 수행할 인력, 조직, 예산 및 시설 등을 갖추었다고 인정하여 고시하는 기관 또는 단체

4) ① 벽체 및 창호 등 외피의 단열성능, ② 태양열, 태양광, 지열 및 풍력 등 신·재생에너지의 비율, ③ 냉방·급탕·조명·환기 등 각 부문별 설계기준 준수사항 등을 종합적으로 검토함 (「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 제13조 등).

5) 「녹색건축물 조성 지원법」

제14조(에너지 절약계획서 제출) ① 대통령령으로 정하는 건축물의 건축주가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 신청을 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 에너지 절약계획서를 제출하여야 한다.

500㎡ 이상인 건축물⁶⁾의 건축허가, 용도변경 허가 등을 신청하려는 건축주가 제출하는 에너지 절약계획서의 적절성 등 검토에는 에너지 관련 전문기관이 수수료⁷⁾를 받을 수 있는 근거가 있어(제6항) 민간 전문기관⁸⁾까지 에너지 절약계획서 검토에 참여할 유인이 제공되는 반면,

주택건설 시에 제출하는 친환경 주택 에너지 절약계획서의 경우 관련 법규에 전문기관의 검토 용역 수행에 대한 수수료 규정이 별도로 존재

1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(대수전은 제외한다)
2. 「건축법」 제19조제2항에 따른 용도변경 허가 또는 신고
3. 「건축법」 제19조제3항에 따른 건축물대장 기재내용 변경
- ② 제1항에 따라 허가신청 등을 받은 행정기관의 장은 에너지 절약계획서의 적절성 등을 검토하여야 한다. 이 경우 건축주에게 국토교통부령으로 정하는 에너지 관련 전문기관에 에너지 절약계획서의 검토 및 보완을 거치도록 할 수 있다.
- ③ 제2항에도 불구하고 국토교통부장관이 고시하는 바에 따라 사전확인이 이루어진 에너지 절약계획서를 제출하는 경우에는 에너지 절약계획서의 적절성 등을 검토하지 아니할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 제2항에 따른 에너지 절약계획서 검토업무의 원활한 운영을 위하여 국토교통부령으로 정하는 에너지 관련 전문기관 중에서 운영기관을 지정하고 운영 관련 업무를 위임할 수 있다.
- ⑤ 제2항에 따른 에너지 절약계획서의 검토절차, 제4항에 따른 운영기관의 지정 기준·절차와 업무범위 및 그 밖에 검토업무의 운영에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
- ⑥ 에너지 관련 전문기관은 제2항에 따라 에너지 절약계획서의 검토 및 보완을 하는 경우 건축주로부터 국토교통부령으로 정하는 금액과 절차에 따라 수수료를 받을 수 있다.

「녹색건축물 조성 지원법 시행령」

제10조(에너지 절약계획서 제출 대상 등) ① 법 제14조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 연면적의 합계가 500제곱미터 이상인 건축물을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 건축주는 에너지 절약계획서를 제출하지 아니한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택
2. 문화 및 집회시설 중 동·식물원
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제23호까지, 제23호의2 및 제24호부터 제26호까지의 건축물 중 냉방 및 난방 설비를 모두 설치하지 아니하는 건축물
4. 그 밖에 국토교통부장관이 에너지 절약계획서를 첨부할 필요가 없다고 정하여 고시하는 건축물

6) 「주택법」 제15조제1항에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 주택으로서 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제64조제3항에 따라 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」에 적합한 건축물은 제외됨(「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제10조제1항제4호 및 「건축물의 에너지절약 설계기준」(국토교통부고시) 제3조제1항제5호).

7) 국토교통부에 따르면 주거부분이 1,000㎡ 미만인 경우 21만 1,000원, 5,000㎡ 미만인 경우 76만 1,000원, 10,000㎡ 미만인 경우 93만원 수준의 수수료가 발생함(부가가치세 별도).

8) 한국환경건축연구원, 한국생산성본부인증원의 2곳임(「에너지 절약계획서 검토 전문기관 지정 고시」)

하지 않아 해당 기관이 최소한의 검토인력만 배치한 결과 절약계획서의 검토에 상당한 시일이 소요되고 있다는 지적이 있음.

개정안은 사업계획승인 시 에너지 관련 전문기관의 에너지 절약계획서 적정성 등 검토 및 보완에 관한 사항(제2항)을 법률에 상향하여 규정하면서, 검토업무의 원활한 운영을 위한 운영기관 지정(제3항)과 함께 에너지 절약계획서의 검토 및 보완 시 수수료 징수 근거(제4항)를 마련하려는 것임.

개정안에 따라 에너지 절약계획서 검토에 수수료를 받게 되면 전문기관 검토의 품질을 향상하고 민간 전문기관의 참여를 유도함으로써 에너지절약형 친환경주택의 품질 제고 및 소요기간 단축에 따른 신속한 주택 공급을 기대할 수 있는 긍정적인 측면이 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 사업계획승인의 지연을 방지하고 제도운영의 전문성을 제고할 수 있다는 점에서 개정에 동의하면서도,

수수료 등 하위 법령에 위임된 세부 사항을 정할 기간을 고려하여 시행일을 ‘공포 후 6개월이 경과한 날’보다 연장하면서, 위임 대상을 ‘국토교통부령’에서 현재 에너지절약계획서 검토 관련 세부 사항을 위임받고 있는 ‘대통령령’으로 하고, 국토교통부고시에 따라 에너지 ‘절약성능계획

서’ 또는 에너지 ‘절약계획서’⁹⁾를 제출하고 있는 사업주체가 혼란을 겪지 않도록 검토 대상의 명칭을 ‘에너지 절약계획서’에서 ‘에너지 절약계획’으로 각각 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

9) 국토교통부에 따르면 절약성능계획서는 성능기준이고, 절약계획서는 기술기준임.