



제430회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 대규모 산업단지 건축허가의 특례 신설 》
■ 박홍근의원 대표발의(의안번호 제2213694호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 박홍근의원 대표발의(제2213694호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 대규모 산업단지 건축허가의 특례 신설(안 제11조의2)	3

I. 박홍근의원 대표발의(제2213694호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 박홍근의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2025. 10. 24.
3. 회 부 일 : 2025. 10. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 1대지 1허가 원칙에 따라 건축허가 받은 건축물의 사용승인을 받기 전에는 같은 대지에 별동의 건축물을 추가로 건축하고자 할 경우 기존 허가의 허가사항 변경으로만 가능하여 새로운 건축허가를 신청할 수 없음.

그런데, 산업단지 내 대규모 공장부지의 경우 하나의 대지 내에 수십에서 수백개 동의 공장을 운영하고 있고, 별동의 공장을 증설하거나 기존 공장의 내부 구조 변경에 따른 대수선 등 건축행위가 지속적으로 이루어지고 있음

이 경우 새로운 건축허가를 신청할 수 없어 허가사항 변경 절차를 이행하여야 함에 따라 기존 건축허가를 받는 부분의 공사 추진이 지연되고, 각각 건축시기가 다른 건축물임에도 하나의 허가로 관리되고 있어 건축물 관리에 어려움이 있음

이에 산업단지 내 대규모 대지의 경우에는 기존의 건축허가와 별개

로 건축물에 대한 추가 건축이 필요한 경우에는 별도로 건축허가를 할 수 있는 특례를 신설하여 각 허가별로 착공 및 사용승인의 행정절차가 신속하게 진행될 수 있도록 하여, 기업이 산업환경 변화에 신속히 대응할 수 있도록 하려는 것임(안 제11조의2).

3. 검토의견

가. 대규모 산업단지 건축허가의 특례 신설(안 제11조의2)

현행	개정안
<신설>	제11조의2(대규모 산업단지 건축허가의 특례) ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지 내의 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지에 제11조에 따른 허가를 받거나 제14조에 따른 신고를 한 자가 허가를 받거나 신고한 건축물과 분리하여 건축물을 건축하거나 대수선하려는 때에는 제16조에도 불구하고 별도로 제11조제1항에 따른 허가를 받거나 제14조제1항에 따른 신고(이하 “특례허가등”이라 한다)를 할 수 있다. ② 건축주가 제25조제1항에 따라 공사감리자를 지정할 때에는 특례허가등을 받은 건축물마다 용도·규모 및 구조에 따라 공사감리자를 지정할 수 있다. ③ 제1항에 따라 특례허가등을 하는 경우 건폐율과 용적률의 산정기준, 특례허가등의 방법 및 절차 등에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(대규모 산업단지 건축허가의 특례에 관한 적용례) 제11조의2의 개정규정은 이 법 시행 전에 제11조에 따라 건축허가를 받거나 제14조에 따라 건축신고를

현행	개정안
	한 경우(다른 법률에 따라 건축허가 또는 건축신고가 의제되는 허가·결정·인가·협의·승인 등을 받은 경우를 포함한다)로서 해당 허가를 받거나 신고한 건축물이 제22조에 따른 사용승인을 받지 아니한 경우에도 적용한다.

개정안은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」¹⁾에 따라 지정된 산업단지 내의 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지에 「건축법」²⁾에

1) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 7. (생략)

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 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 허가**를 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 신고**를 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

따른 허가를 받거나 신고를 한 자가 허가를 받거나 신고한 건축물과 분리하여 건축물을 건축하거나 대수선할 때, 「건축법」 제16조³⁾에도 불구하고 별도로 「건축법」에 따른 허가를 받거나 신고(이하 “특례허가등”이라 함)를 할 수 있도록 규정하면서(안 제11조의2제1항),

건축주가 「건축법」 제25조제1항⁴⁾에 따라 공사감리자를 지정할 때 특례허가등을 받은 건축물마다 용도·규모 및 구조에 따라 공사감리자를 지정할 수 있도록 하고, 특례허가등의 방법 및 절차 등에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정하도록 위임하려는 것임(안 제11조의2제2항 및 제3항).

현행 「건축법」 제16조에 따라, 사용승인⁵⁾을 받기 전에 최초로 건축

4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선

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

3) 「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.

4) 「건축법」

제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다. (이하 생략)

5) 통상적인 건축 인·허가절차는 다음과 같음(자료: 국토교통부).

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

허가를 받았거나 신고한 건축물에 별도의 건축물을 증설하거나 내부 구조를 변경하기(대수선) 위해서는 새로운 허가를 받거나 신고하는 것이 아니라 기존에 받은 허가나 신고를 변경해야 함.

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

이에 개정안은 일정 면적 이상의 산업단지 내의 건축물은 기존의 건축허가나 신고와 분리하여 신규로 허가를 받거나 신고를 할 수 있도록 규정하고, 공사감리자 지정 시에도 신규 건축물의 규모 등에 따라 별도로 지정할 수 있는 근거를 마련하는 등 산업환경 변화에 기업이 신속하게 대응할 수 있도록 제도를 개선하려는 것임.

【 산업단지 내 건축 인·허가 절차 비교(예시) 】



안 제11조의2제1항은 대규모 산업단지 내에서 발생하는 다수의 건축 행위를 동시에 진행할 수 있도록 대형 산업단지 내의 건축허가 및 신고와 관련된 규제를 완화⁶⁾하여 기업의 효율성을 제고할 수 있다는 점에서 바람직한 측면이 있는 것으로 보임.

안 제11조의2제2항은 건축주가 특례허가등을 받은 건축물마다 규모 및 구조 등에 따라 공사감리자를 지정할 수 있도록 규정하고 있음. 이는 현행 「건축법」상 건축행위의 규모가 커질수록 공사감리자 배치가 강화되는 점을 감안하여, 공사감리자 지정 시 ‘신규 건축행위에 해당하는 규모 등’에 따라 공사감리자를 별도로 지정할 수 있도록 규정하려는 것으로 이해됨.

【 연면적 등에 따른 감리자 배치 】

구 분	감리자 배치	비 고
· 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축 · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축 · 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선 등	감리자 미배치	「건축법 시행령」 제19조제1항제1호가목
· 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상 · 연속된 5개의 층(지하층 포함) 이상으로서 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축공사 등	상주감리자 배치	「건축법 시행령」 제19조제5항
· 상기 중 어느 것에도 해당하지 않는 공사	비상주감리자 배치	

6) · 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.)

한편, 안 제11조의2는 제목을 ‘대규모 산업단지 건축허가의 특례’로 규정하고 있는데, 이는 건축허가가 신고보다 상위의 개념인 점을 고려한 것으로 판단됨. 그러나, 안 제11조의2제1항에서 특례로 부여하는 별도의 허가나 신고를 ‘특례허가등’으로 약칭하여 규정하고 있는 점과 현행 「건축법」⁷⁾상 허가와 신고를 ‘건축허가 등’으로 규정하는 점을 고려하여 제목을 ‘대규모 산업단지 건축허가 등의 특례’로 수정할 필요가 있어 보임.

개정안에 대해 국토교통부는 대규모 산업단지의 건축행위는 일반적인 대지 내의 건축행위와 다른 점이 있으므로 별도의 규정이 필요하며, 본 개정안이 통과될 경우, 국내 기업들의 건축 인·허가 절차가 간소화됨에 따라 기업 경쟁력이 제고될 수 있다는 입장임. 이와 관련하여, 행정안전부 지방규제혁신위원회⁸⁾에서도 ‘공장부지 내 동별 건축허가를 위한 관련 규정 완화’에 대해 ‘수용’으로 의결한 바 있음.

문 의 처
02)6788-5585

7) 「건축법」

제17조(건축허가 등의 수수료) ① 제11조, 제14조, 제16조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따라 허가를 신청하거나 신고를 하는 자는 허가권자나 신고수리자에게 수수료를 납부하여야 한다.
(이하 생략)

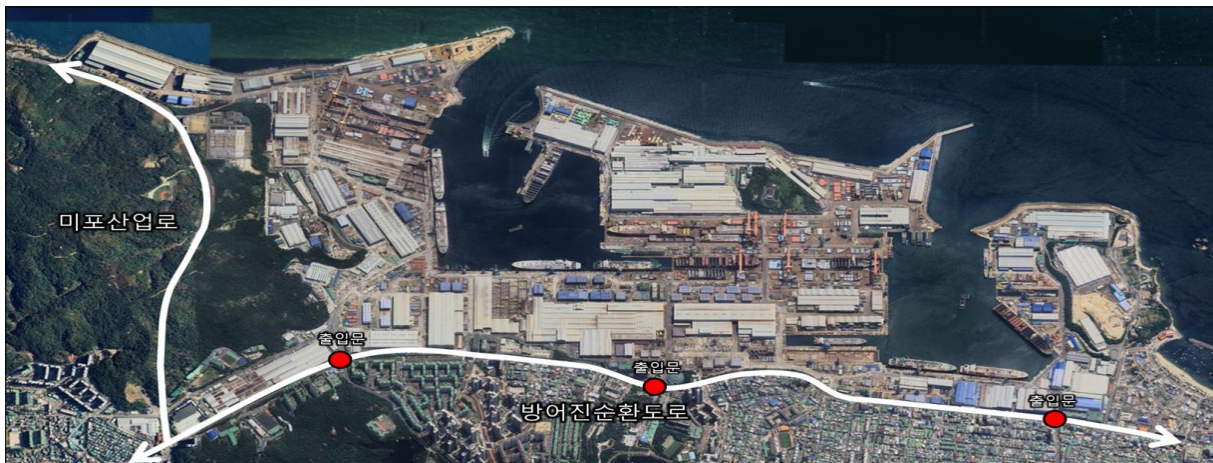
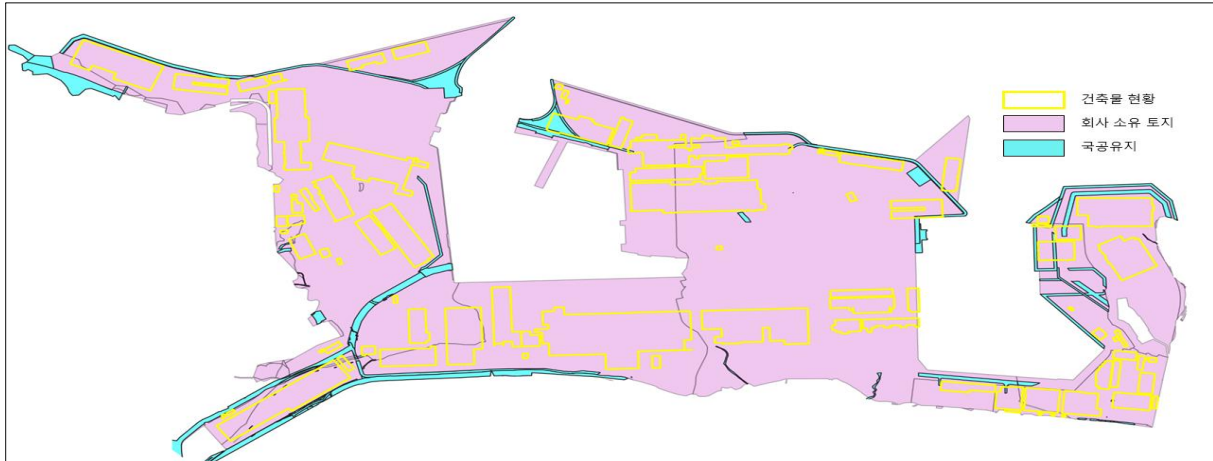
8) 제21차 지방규제혁신위원회 의결(2025. 3. 21.)

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) 】

