



제422회국회(임시회)
제1차 산업통상자원중소벤처기업위원회

기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈동일 공장용지 내 선행 건축허가와
별도로 건축허가 허용〉

■ 박성민의원 대표발의(의안번호 제2206693호)

2025. 2.

산업통상자원중소벤처기업위원회

수석전문위원 박희석

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 동일 공장용지 내 선행 건축허가와 별도로 건축허가 허용	3

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 박성민의원 등 10인
2. 제 안 일 : 2024. 12. 19.
3. 회 부 일 : 2024. 12. 20.

II. 제안이유 및 주요내용

제안이유 및 주요내용

현행법은 동일 공장용에서 2동 이상의 건축물을 대상으로 1건의 건축허가를 받은 경우에는 「건축법」 제22조에도 불구하고 완공된 동별로 사용검사를 받을 수 있도록 하고 있음.

그런데 공장의 경우 수시로 건축행위가 있음에도 진행 중인 허가처리가 완료된 후 신규 허가 신청이 가능하여 사업 지연이 발생하고 있어, 공장용지에 대해서는 「건축법」 허가 절차에 관한 특례가 필요하다는 산업계의 의견이 제기되었음.

또한, 동별 건축물 규모에 따라 감리자 기준이 다르게 적용되어 건축 중인 건물까지도 감리자 기준을 소급 적용해야 하는 사례가 발생하여 수시로 감리업무의 범위가 확대·축소되는 등 감리자 선정에 따른 불편사항이 발생하여 이에 대한 개선이 필요하다는 의견도 제기되

었음.

이에 동일 공장용지 내에서 건축허가를 받은 후 사용승인 이전에 별도로 건축허가를 받으려는 경우 기존의 허가와 별도로 건축허가를 받을 수 있도록 하고, 공사감리의 경우 별도의 바닥면적 합계를 적용하도록 하는 등 특례를 마련함으로써 기업의 원활한 기업활동을 장려하여 국민경제 발전에 기여하려는 것임(안 제17조).

Ⅲ. 검토의견

1. 동일 공장용지 내 선행 건축허가와 별도로 건축허가 허용 (안 제17조)

개정안은 동일 공장용지 내에서 건축허가를 받은 후 사용승인 이전에 별개의 동(棟)으로 건축허가를 받으려는 경우에는 「건축법」 제16조에도 불구하고 별도의 건축허가를 할 수 있도록 하고,

이에 따라 건축허가를 받은 경우에는 공사감리의 대상 선정을 할 때 제1항에 따라 별도의 건축허가를 받은 바닥면적의 합계를 적용하려는 것임¹⁾.

[표 1] 조문대비표

현	행	개	정	안
제17조(건축물의 사용검사에 관한 특	례) 동일 공장용지에 2동(棟) 이상	제17조(건축물의 허가 등에 관한 특	례) ① 동일 공장용지 내에서 건축	
의 건축물을 대상으로 하여 「건축	법」 제11조에 따른 건축허가 1건을	허가를 받은 후 사용승인 이전에 별	개의 동(棟)으로 건축허가(「건축	
받은 경우에는 특별자치도지사 또는	시장·군수·구청장은 같은 법 제22	한다. 이하 이 조에서 같다)를 받으	법」 제11조에 따른 건축허가를 말	
조에도 불구하고 완공된 동별로 건	축물의 사용검사를 할 수 있다.	려는 경우(건축신고를 하려는 경우	도 포함한다. 이하 이 조에서 같다)	
		에는 특별자치시장·특별자치도지사	또는 시장·군수·구청장은 「건축	
		법」 제16조에도 불구하고 별도의		

1) 개정안 제17조제3항은 현행 제17조와 문구에 일부 차이가 있으나 내용은 동일함

	<u>건축허가를 할 수 있다.</u> <u>② 제1항에 따라 건축허가를 받은 경우에는 「건축법」 제25조에 따른 공사감리의 대상 선정을 할 때 제1항에 따라 별도의 건축허가를 받은 바닥면적의 합계를 적용한다.</u> <u>③ 동일 공장용지에 건축허가를 1건으로 받은 경우 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 「건축법」 제22조에도 불구하고 완공된 동별로 건축물의 사용승인을 할 수 있다.</u>
--	---

건축법에 따른 건축허가는 크게 건축허가(또는 신고) → 착공 신고 → 사용검사·승인의 3단계로 진행되며, 일반적으로 1개의 대지 내에는 1개의 인허가를 진행하고 건축법 제16조²⁾제1항에 따라 건축주가 이를 변경하려면(경미한 사항은 예외) 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축 변경허가·신고를 거치도록 규정되어 있음.

그런데, 경우에 따라 1개 대지 내에 여러 개, 많게는 수십 개 이상의 건축물이 지어지며, 건축 예정인 모든 건물에 대하여 한번에 인허가를 받지 않고 순차적으로 진행하는 경우도 있는데,

2) 「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. (이하 생략)

이로 인하여 기존에 받은 건축허가가 종료되기를 기다리거나, 건축변경허가를 거치지 않으면 후속 건물의 건축이 진행되기 어려운 결과로 이어져 신규 건축·설비 구축을 위한 기업의 활동이 제약되는 측면이 있으므로 이를 개선해달라는 요구가 있음.

[그림 1] 대규모 공장부지 및 건축물 배치 예시

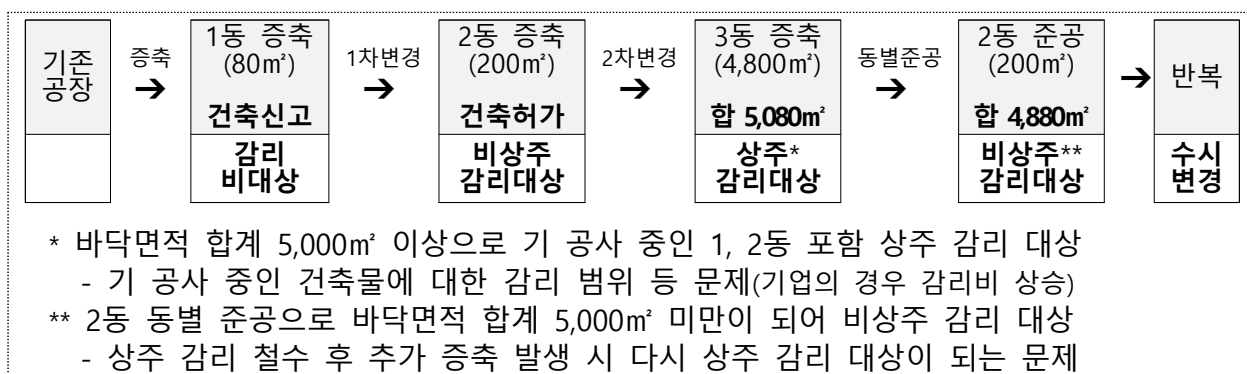


현행 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제17조는 동일 공장 용지에서 2동 이상의 건축물을 대상으로 1건의 건축허가를 받은 경우에는 「건축법」 제22조에도 불구하고 완공된 동별로 사용검사를 받을 수 있도록 규정하고 있어, 건축 허가가 아닌 건축사용·승인에 있어

서는 유연성이 확보되나, 건축허가에 대해서는 이러한 특례가 규정되어 있지 않음.

한편, 건축감리는 허가된 건축물의 면적 등에 따라 감리 비대상, 비상주 감리, 상주 감리 등으로 구분³⁾되는데, 1개 대지 내에서 건축이 진행되는 여러 동 중 일부 건축물이 먼저 준공되거나 추가될 경우 그에 따라 감리자 배치 기준이 달라질 수 있음.

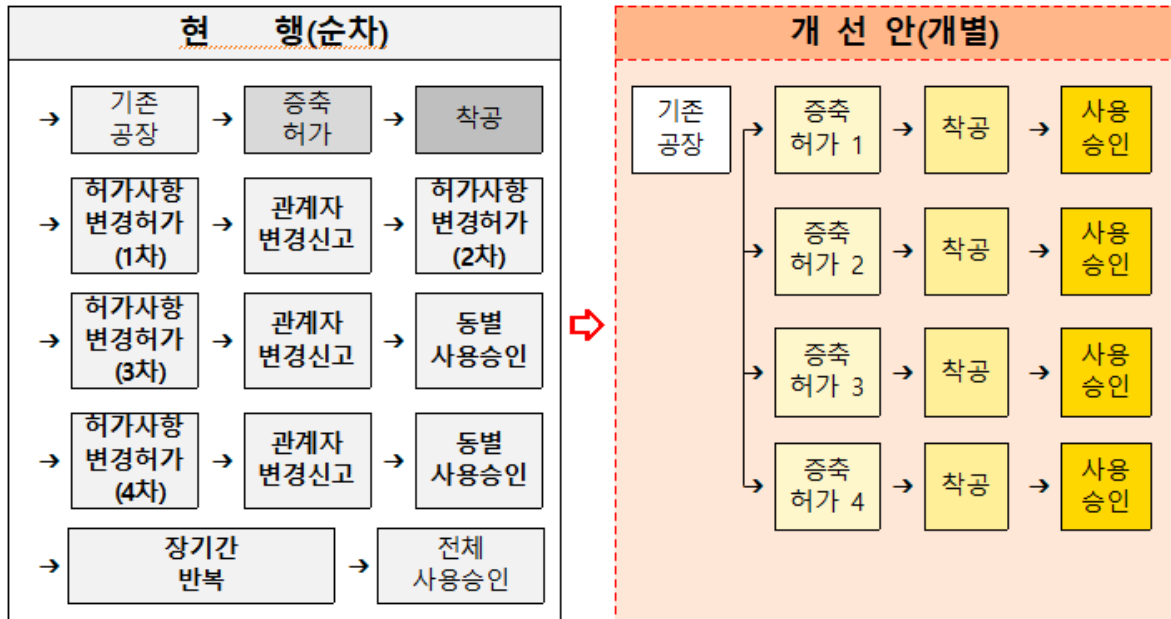
[그림 1] 건축허가 변경 및 준공에 따른 감리 기준 변경 예시



이에 개정안은 동일 공장용지 내에서 건축허가를 받은 후 사용승인 이전에 별개의 동(棟)으로 건축허가를 받으려는 경우 이를 허용하고, 이 경우 건축감리는 별도의 건축 허가를 받은 면적(바닥면적의 합계)을 기준으로 적용하려는 것임.

3) 건축법령에 따르면 공장 건축 시 감리 비대상은 건축신고 대상 건물, 비상주 감리는 건축허가 대상 건물, 상주 감리는 건축허가 대상 중 바닥면적 합계 5,000㎡ 이상인 건물임.

[그림 3] 공장 건축허가 절차 변경안에 대한 개념도



이와 관련하여 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 1개 대지 내에 별개의 동으로 건축을 진행하려는 경우 후속 건축에 불필요한 지연이 발생한다면 규제 애로 해소를 적극적으로 검토할 필요가 있을 것으로 보임. 특히 기업활동에 필요한 다양한 건축·설비 구축은 적기에 사업의 원활한 진행과 밀접한 관련이 있는 만큼 기업의 투자와 지역경제 활성화 등의 관점에서 규제 애로 해소가 필요한 측면이 있음.

둘째, 원칙적으로 대지 내 건축 허가가 존재하고 여기에 건축물을 추가하려는 경우에는 선행 건축허가와 후속 건축허가의 내용상 관련성을 고려하여 허용여부를 논의할 수 있을 것으로 보임. 특히 선행 허가

를 받은 건축물 주변에 건축물을 추가하거나 대지 내 공사 진행을 위한 동선 배치나 안전대책 등이 변경되는 경우 등 후속 건축 사업으로 인해 선행 건축허가의 내용과 상충되거나 안전에 영향을 받을 수 있기 때문이다.

그러나, 대지가 넓어 추가하려는 건물과 동떨어져 있는 등 후행 건축 계획이 선행 건축허가의 내용과 상충되지 않고 전체적인 안전에 악영향을 미치지 않는 경우라면, 이를 불필요하게 금지할 필요는 없을 것임.

따라서, 이러한 규제완화를 검토함에 있어 후속 건축허가와 관련한 선행 건축허가와 관계 검토, 안전의 확보 방안 등 후행 건축허가를 허용할 수 있는 조건에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

셋째, 동 개정안은 건축법령에도 불구하고 기업활동의 규제 완화를 위하여 별도의 특례를 규정하는 특별법에 해당하므로, 규제 완화 필요 시 이와 같은 후속 건축 인허가 관련 사항을 건축법령에서 규정하도록 하는 것이 타당할지 또는 특별법을 통해 추진하는 것이 바람직할지에 대한 논의가 필요할 것으로 보임.

이와 관련하여 건축법령이 아닌 개정안에 건축허가의 특례를 규정하는 경우 전국에 있는 공장용지의 건축허가에 적용되도록 하기 보다

는 우선 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지 중 국가산업단지 또는 일반산업단지 등에 한정하거나 유효기간을 두고 한시적으로 이를 허용하는 방안 등 시범적으로 규제완화의 대상을 좁히는 방안도 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

산업통상자원부는 원칙적으로 신속한 건설·설비 투자 등 기업의 애로 해소 차원에서 개정안의 취지에 공감하나, 건축물 허가 등에 관한 특례 마련은 건축 인·허가 제도의 근간에 영향을 미칠 수 있으므로 국토교통부 등 관계부처 및 일선 지자체 등과 우선적인 검토·협의를 필요하다는 의견임.

국토교통부는 하나의 대지를 기준으로 건축기준을 적용하는 현 건축법 체계상 건축허가의 변경허가 외 타 법 특례를 통해 별도의 건축허가를 허용하는 방안은 건축 행정방식, 기준적용, 적용범위 등에 있어 혼동 우려가 있고, 개정 취지 및 필요성 등을 감안하여 관계기관(산업부, 국토부, 지자체 등), 입주기업 및 법제 전문기관 등과 협의체를 구성(‘25.上)하여 대안 마련을 위해 논의할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5460