

## 주택법 일부개정법률안(대안)

의안 번호	15413
----------	-------

제안연월일 : 2025. 12.

제안자 : 국토교통위원장

### 1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
주택법 일부개정법률안	7123	윤영석의원 등 12인	'25.1.2.	상정	제422회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('25.2.18.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('25.11.24.)
주택법 일부개정법률안	9756	김도읍의원 등 10인	'25.4.14.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.8.21.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('25.11.24.)
주택법 일부개정법률안	11164	김정재의원 등 10인	'25.7.1.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.8.21.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('25.11.24.)
주택법 일부개정법률안	11441	이연희의원 등 15인	'25.7.14.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.8.21.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('25.11.24.)
주택법 일부개정법률안	13390	손명수의원 등 10인	'25.10.2.	상정	제429회 국회(정기회) 제6차 국토교통위원회('25.11.18.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('25.11.24.)

제430회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2025. 12. 10.)는 위 5건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 「국회법」 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

## 2. 대안의 제안이유 및 주요내용

주택건설사업 관련 심의를 효율화하여 사업 소요기간을 단축할 수 있도록 사업계획승인권자가 주택건설사업계획승인과 관련하여 통합하여 검토 및 심의할 수 있는 대상에 교육환경평가, 재해영향평가등과 성능위주설계 평가를 추가함(안 제18조제1항 및 제5항).

자연재난과 관련하여 건축물의 구조안전성이 문제가 되는 상황에서 감리자가 건축구조 관련 전문가인 건축구조기술사와 협력하도록 하여 현장 시공과정의 구조안전성을 확보하고, 입주예정자들이 사용검사를 받기 전에 직접 해당 건축물의 구조안전성을 확인하여 안심하고 입주할 수 있도록 함(안 제46조제2항 및 제49조제5항 신설).

쪽방 밀집지역에 대한 공공주택지구사업과 관련하여 해당 지구의 토지등소유자가 겪을 수 있는 분양가 역전 현상을 방지하여 공공사업이 신속하게 추진될 수 있도록 해당 사업에서 건설·공급되는 주택을 분양가 상한제의 적용 대상에서 제외함(안 제57조제2항제7호 신설).

## 주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제18조제1항 각 호 외의 부분 중 “도시계획·건축·교통”을 “도시계획·건축·환경·교통·재해”로 하고, 같은 항 제6호를 제9호로 하며, 같은 항에 제6호부터 제8호까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5항 각 호 외의 부분 전단 중 “위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원들”을 “위원회 등에 속하고 해당 위원회 등의 장의 추천을 받은 위원 등”으로 하며, 같은 항 제2호 중 “시·도”를 “지방자치단체”로 하고, 같은 항 제6호를 제9호로 하며, 같은 항에 제6호부터 제8호까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제9호(중전의 제6호) 중 “제1항제6호”를 “제1항제9호”로 한다.

6. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가
7. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가
8. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가
6. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
7. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계평가단 또는 중앙소방기술심의위원회

8. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회

제28조제7항 중 “있다.”를 “있으며, 간선시설 설치의무자는 이에 따라야 한다.”로 한다.

제46조제1항 중 “건축구조기술사(해당 건축물의 리모델링 구조설계를 담당한 자를 말하며, 이하 “건축구조기술사”라 한다)”를 “건축구조기술사(이하 “건축구조기술사”라 한다)로서 해당 건축물의 리모델링 구조설계를 담당한 건축구조기술사”로 하고, 같은 조 제2항부터 제4항까지를 제3항부터 제5항까지로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 및 제4항(중전의 제3항) 중 “제1항”을 각각 “제1항 또는 제2항”으로 하며, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 중 “수직증축형 리모델링을 하려는 자는 제1항”을 “수직증축형 리모델링을 하려는 자 또는 사업주체는 제1항 또는 제2항”으로 한다.

② 감리자는 감리업무 수행 중에 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호가목에 따른 자연재난이 발생하여 건축물의 주요 구조부의 균열 등 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항이 확인된 경우에는 대통령령으로 정하는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다.

제49조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제46조제2항에 따라 감리를 받은 주택의 사업주체는 해당 주택의 입주예정자의 과반수가 주택의 구조안전성 등을 확인하기 위하여 제1항에 따른 사용검사를 받기 전에 현장점검을 요청하는 경우

에는 이에 따라야 한다. 이 경우 현장점검의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제57조제2항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 「공공주택 특별법」 제27조의3에 따른 쪽방 밀집지역을 포함하는 공공주택지구사업에서 건설·공급하는 주택

제104조제8호 중 “제46조제1항”을 “제46조제1항 또는 제2항”으로 한다.

제106조제2항제5호 중 “제46조제1항”을 “제46조제1항 또는 제2항”으로 하고, 같은 항에 제5호의2를 다음과 같이 신설한다.

5의2. 제49조제5항에 따른 현장점검의 요청에 따르지 아니한 자

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제57조제2항제7호의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(통합심의에 관한 적용례) 제18조제1항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 최초로 사업계획승인을 신청하거나 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(건축구조기술사와의 협력 등에 관한 적용례) 제46조제2항 및 제49조제5항의 개정규정은 이 법 시행 이후 제15조에 따른 사업계획

승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

## 신·구조문대비표

현행	개정안
제18조(사업계획의 통합심의 등)	제18조(사업계획의 통합심의 등)
① 사업계획승인권자는 필요하다고 인정하는 경우에 <u>도시계획·건축·교통</u> 등 사업계획승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다.	① ----- ----- <u>도시계획·건축·환경·교통·재해</u> ----- ----- ----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
<u>&lt;신설&gt;</u>	6. 「 <u>교육환경 보호에 관한 법률</u> 」에 따른 교육환경에 대한 <u>평가</u>
<u>&lt;신설&gt;</u>	7. 「 <u>소방시설 설치 및 관리에 관한 법률</u> 」에 따른 성능위주 설계의 <u>평가</u>
<u>&lt;신설&gt;</u>	8. 「 <u>자연재해대책법</u> 」에 따른 <u>재해영향평가</u>
6. (생략)	9. (현행 제6호와 같음)
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 통합심의를 하는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 <u>위원회에</u> 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원들과 사업	⑤ ----- ----- <u>위원회</u> 등에 속하고 해당 위원회 등의 <u>장의</u> 추천을 받은 위원 등----

계획승인권자가 속한 지방자치단체 및 제4항에 따라 통합심의를 하는 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 공동위원회를 구성하여 통합심의를 하여야 한다. 이 경우 공동위원회의 구성, 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. (생략)

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 주택단지가 속한 시·도에 설치된 지방도시계획위원회

3. ~ 5. (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

6. 제1항제6호에 대하여 심의 권한을 가진 관련 위원회

-----  
-----  
-----  
-----  
-----.  
-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
-----  
-----지방자치단체-----  
-----

3. ~ 5. (현행과 같음)

6. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회

7. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주 설계평가단 또는 중앙소방기술심의위원회

8. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회

9. 제1항제9호-----  
-----



제28조(간선시설의 설치 및 비용  
의 상환) ① ~ ⑥ (생략)

⑧ (생략)

① 수직증축형 리모델링(세대수가 증가되지 아니하는 리모델링을 포함한다. 이하 같다)의 감리자는 감리업무 수행 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 확인된 경우에는 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사(해당 건축물의 리모델링 구조설계를 담당한 자를 말하며, 이하 “건축구조기술사”라 한다)의 협력을 받아야 한다. 다

제28조(간선시설의 설치 및 비용의 상환) ① ~ ⑥ (현행과 같음)

⑧ (현행과 같음)

① -----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----      건축구조

기술사(이하 “건축구조기술사”

라 한다)로서 해당 건축물의 리

모델링 구조설계를 담당한 건축

구조기술사 ----- . --

만, 구조설계를 담당한 건축구조기술사가 사망하는 등 대통령령으로 정하는 사유로 감리자가 협력을 받을 수 없는 경우에는 대통령령으로 정하는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다.

<신 설>

② 제1항에 따라 감리자에게 협력한 건축구조기술사는 분기별 감리보고서 및 최종 감리보고서에 감리자와 함께 서명날인하여야 한다.

③ 제1항에 따라 협력을 요청받은 건축구조기술사는 독립되고 공정한 입장에서 성실하게 업무를 수행하여야 한다.

④ 수직증축형 리모델링을 하려

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

② 감리자는 감리업무 수행 중에 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호가목에 따른 자연재난이 발생하여 건축물의 주요 구조부의 균열 등 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항이 확인된 경우에는 대통령령으로 정하는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다.

③ 제1항 또는 제2항-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

④ 제1항 또는 제2항-----  
-----  
-----  
-----.

⑤ 수직증축형 리모델링을 하려

는 자는 제1항에 따라 감리자에게 협력한 건축구조기술사에게 적정한 대가를 지급하여야 한다.

제49조(사용검사 등) ① ~ ④ (생략)

<신 설>

제57조(주택의 분양가격 제한 등)

① (생략)

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. ~ 6. (생략)

<신 설>

는 자 또는 사업주체는 제1항 또는 제2항-----

-----

-----

ㅏ.

제49조(사용검사 등) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 제46조제2항에 따라 감리를 받은 주택의 사업주체는 해당 주택의 입주예정자의 과반수가 주택의 구조안전성 등을 확인하기 위하여 제1항에 따른 사용검사를 받기 전에 현장점검을 요청하는 경우에는 이에 따라야 한다. 이 경우 현장점검의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제57조(주택의 분양가격 제한 등)

① (현행과 같음)

② -----

-----

-----

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

7. 「공공주택 특별법」 제27조의3에 따른 쪽방 밀집지역을

<p>③ ~ ⑦ (생략)</p> <p>제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. ~ 7. (생략)</p> <p>8. 제46조제1항에 따른 건축구조기술사의 협력, 제68조제5항에 따른 안전진단기준, 제69조제3항에 따른 검토기준 또는 제70조에 따른 구조기준을 위반하여 사업주체, 입주자 또는 사용자에게 손해를 입힌 자</p> <p>9. ~ 14. (생략)</p> <p>제106조(과태료) ① (생략)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. 제46조제1항을 위반하여 건축구조기술사의 협력을 받지 아니한 자</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p><u>포함하는 공공주택지구사업에서 건설·공급하는 주택</u></p> <p>③ ~ ⑦ (현행과 같음)</p> <p>제104조(벌칙) ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>8. 제46조제1항 또는 제2항----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>9. ~ 14. (현행과 같음)</p> <p>제106조(과태료) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. 제46조제1항 또는 제2항----- ----- -----</p> <p>5의2. 제49조제5항에 따른 현장</p>
---	---

<p>6. (생략)</p> <p>③ ~ ⑤ (생략)</p>	<p><u>점검의 요청에 따르지 아니한</u> <u>자</u></p> <p>6. (현행과 같음)</p> <p>③ ~ ⑤ (현행과 같음)</p>
----------------------------------	---