

법령·제도개선 건의사항

주 택 실

법령·제도개선 건의사항 목록

주 택 실

☐ 총 7건 건의

☐ 목 록

연 번	건의제목	건의부서
1	건축물 분양에 관한 법률 개정 건의	건축기획과
2	민간임대주택 건설 시 임대형기숙사를 20실 이상 단위로 구분소유 명확화	전략주택공급과
3	임대형기숙사 공급시 부가가치세 면제 국민주택과 동일 적용	전략주택공급과
4	공동주택관리법 시행규칙 별표1 장기수선계획수립기준 추가	공동주택과
5	주택법령 및 시행규칙중 공동주택 화재안전설비 설치지원 신설요청	공동주택과
6	정비사업 시행 관련 시정명령 및 처벌 대상 확대	주거정비과
7	정비사업 정비기반시설 공공위탁 시행 근거 마련 건의	주거정비과

법령 · 제도개선 건의사항

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
1-1. 건축법 (건축기획과, '26. 4.23.)	☐ 건의내용 ○ '숙박시설'(용도변경하려는 바닥면적 100㎡ 이상 ~ 500㎡미만) 용도변경 사용승인 의무화 - 피난·방화 기준 등 종합적인 검토 및 안전성을 사전 검증 체계 마련 - 숙박시설의 안전관리 사각지대를 해소하고 시민 생명·재산 보호 기능을 강화 ☐ 관련 규정 ○ 「건축법」 제19조(용도변경) 제5항	(국토교통부)
1-2. 건축법시행령 (건축기획과, '26. 4.23.)	☐ 건의내용 ○ 화재위험성이 높은 숙박시설은 예외 없이 불연(준불연) 마감재료 의무화 - (문제점) 다중이용업소는 영업장의 규모와 관계없이 불연(준불연)재료 사용을 의무화하고 있으나, 숙박시설은 방화구획 등 일정요건* 충족 시 예외 인정 *주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 되어 있고 거실의 바닥면적 200제곱미터 이내마다 방화구획 ☐ 관련 규정 ○ 「건축법시행령」 제61조(건축물의 마감재료 등) 제1항	(국토교통부)
1-3. 건축법시행령 (건축기획과, '26. 5.19.)	☐ 건의내용 ○ 건축허가 대상 건축물의 현장조사·검사 및 확인 업무를 설계자가 대행할 수 있도록 「건축법 시행령」 개정 요청	

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
	- 「건축법 시행령」 개정(2021.1.8.)으로 건축 허가 대상 현장 조사 확인 업무 대행 주체가 (기존) 건축사 → (개정) 시·도지사가 모집 공고한 업무대행 건축사로 변경 됨 - 설계와 현장조사 업무의 이원화로 인해 허가 처리 지연, 책임소재 불명확, 행정력 낭비 등 다양한 문제 발생 □ 관련 규정 ○ 「건축법시행령」 제20조(현장조사·검사 및 확인 업무의 대행) 제2항	
2. 민간임대주택 건설 시 임대형기숙사를 20실 이상 단위로 구분소유 명확화 (전락주택공급과, '26.4.6.)	□ 현황 및 문제점 ○ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조제1항제1호에 의거하여 용적률 완화 등에 따른 공공기여로 임대형기숙사를 건설·공급 가능하나, ○ 「건축법 시행령」 별표1(용도별 건축물의 종류)에 따르면, - “기숙사는 개별실을 구분소유할 수 없도록 되어 있어” 공공기여에 어려움이 있음 - 임대형기숙사: 공공주택사업자 또는 임대사업자가 임대목적으로 제공하는 실 20실 이상, 공동취사 이용세대 50%이상 □ 건의내용 ○ 용적률 완화 등에 따른 공공기여로 임대형기숙사를 공급하는 경우 건축법 시행령에도 불구하고 국토부 유권해석에 따라 “20실 이상 단위로 구분소유”할 수 있도록 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정	(국토교통부)

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처						
	※ (국토부 유권해석) 20실 이상이라면 임대형 기숙사의 요건을 갖춘 것으로 볼 수 있음 ※ <민간임대주택에 관한 특별법> <table border="1"> <tr> <th>구분</th><th>현행</th><th>개정</th></tr> <tr> <td>20실 이상 구분소유</td><td>×</td><td>○</td></tr> </table> ☐ 관련 규정 ○ 민간임대주택에 관한 특별법 제21조의2	구분	현행	개정	20실 이상 구분소유	×	○	
구분	현행	개정						
20실 이상 구분소유	×	○						
3. 임대형기숙사 공급시 부가가치세 면제 국민주택과 동일 적용 (전략주택공급과, '26.4.6.)	☐ 현황 및 문제점 ○ 「민간임대주택특별법」 제4조(국가 등의 지원) 및 「조세특례제한법」 제106조 (부가가치세의 면제 등)제1항제4호 및 같은 법 시행령 제106조제4항 규정에 따라 민간임대주택 공급확대를 위해 국민주택규모(1호 또는 1세대당 85㎡ 이하) 주택(단독 및 공동주택) 및 그 주택의 건설용역은 부가가치세 면제 대상임 ○ 임대형기숙사는 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택, 「건축법 시행령」〔별표 1〕 제2호에 따른 공동주택이면서 「민간임대주택특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택으로 장기간 임대 목적으로 제공되는 주택이고 「기숙사 건축기준」(국토교통부 고시)에 따라 개별 실 규모가 9.5㎡ 이상으로 국민주택규모 이하임에도 불구하고 부가가치세 면제 대상에 해당하지 않음 ☐ 건의내용 ○ 임대형기숙사에 대해 국민주택규모 주택인 민간임대주택과 동일하게 부가가치세 면제 적용되도록 조세특례제한법 및 시행령 개정	(재정경제부)						

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
	☐ 관련 규정 ○ 조세특례제한법 제106조 및 동법 시행령 제106조	
4. 공동주택관리법 시행규칙 개정 건의 (주택건설운영과, '26. 4. 27.)	☐ 현황 ○ 「공동주택관리법 시행규칙」〔별표1〕 장기수선계획 수립기준은 피난시설 항목으로 방화문 및 옥상 비상문 자동개폐장치에 대한 수선기준을 규정 ☐ 문제점 ○ 방화문의 부분수선 기준이 없고 피난유도선 및 완강기가 장기수선계획 대상에서 제외되어 피난시설의 체계적인 유지관리에 한계 ☐ 건의내용 ○ 방화문 부분수선 기준(수선주기 5년)을 신설하고, 피난유도선 및 완강기를 피난시설 공사종별에 추가하도록 관련 기준 개정을 건의 ☐ 관련 규정 ○ 「공동주택관리법 시행규칙」〔별표1〕 장기수선계획 수립기준 제7호(피난시설)	(국토교통부)
5. 주택법령 및 시행규칙 개정건의 (주택건설운영과, '26. 4. 27.)	☐ 현황 ○ 기존 공동주택 화재안전설비 설치·보강에 대한 재정지원 근거가 법령상 미비 ☐ 문제점 ○ 노후 공동주택의 화재안전설비 개선 필요성에도 불구하고 지원 근거와 기준이 없어 사업 추진이 어려움 ☐ 건의내용 ○ 화재안전설비 설치·보강 비용 지원을	(국토교통부)

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
	위한 법적 근거와 지원대상·절차 등을 신설하도록 제도 개선 건의. ☐ 관련 규정 ○ 「주택법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙	
6. 정비사업 시행 관련 시정명령 및 처벌 대상 확대 (주거정비과, '26. 5. 13.)	☐ 현황 ○ 정비사업 공공지원 과정에서 발생한 위반사항에 대해 공공지원자인 자치구청장의 시정명령을 받고도 이를 따르지 아니한 시공사 등에 대해 제재할 근거 부재 - 현재 처벌 대상은 '추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자'에 한정되어 있음 ☐ 문제점 ○ 시공사 선정 과정에서 위반행위를 한 시공사 등에 대해 자치구청장의 소극적 행정지도에 그치고 있어 공공지원제도에 대한 실효성 논란 제기 ☐ 건의내용 ○ 시정명령 및 처벌 대상에 '설계자·시공사·철거업자 등 용역업체' 추가 ☐ 관련 규정 ○ 「도시 및 주거환경정비법」 제113조 및 제137조	(국토교통부)
7. 정비사업 정비기반시설 공공위탁 시행 근거 마련 건의 (주거정비과, '26. 6. 1.)	☐ 현황 ○ 과거 택지개발사업 및 아파트지구로 조성된 대규모 주거지가 지구단위계획구역으로 전환·관리되며 개발 이후 장기간 경과에 따라 재건축 수요 증가 ○ 동일 생활권 내에서 다수 정비사업이 동시 추진되며 단지별 정비에서 복수 정비구역간 연계 정비로 전환되고 있어 기반시설의 통합 정비 필요성 증대	(국토교통부)

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
	□ 문제점 ○ 성수전략정비구역(지구단위계획구역)과 같이 다수 정비구역이 연접한 지역에서 기반시설의 일체적 계획 및 통합 조성 필요성 증대 ○ 또한 서울시 내 택지개발지구 및 아파트지구 지구단위계획구역 내 다수 공동주택단지의 재건축 시기가 도래함에 따라 기반시설 통합 정비 필요성 증대 ○ 연접한 정비사업에서 공원·도로 등 정비기반시설을 구역별로 분담하여 조성하는 경우 시행주체 및 시행시기 차이로 정비기반시설이 구역별로 조성되어 아래와 같은 문제점 발생 ○ 현행 제도상 사업시행자가 정비기반시설을 직접 설치하도록 규정하고 있어 공공이 복수 정비구역에 걸친 정비기반시설을 통합 설치할 수 없는 상황임 ○ 반면, 유사 개발사업 관련 법령에서는 기반시설 등을 공공에 위탁하여 시행하거나 공공이 우선 설치할 수 있는 근거를 마련하고 있음 □ 건의내용 ○ 지구단위계획구역 내 둘 이상의 정비구역에서 정비기반시설(공공시설등 포함)을 통합하여 설치하는 경우 공공에 위탁 시행할 수 있는 근거 마련 □ 관련 규정 ○ 「도시 및 주거환경정비법」 제96조 및 제45조	