

배포 일시	2022. 10. 7.(금)			
담당 부서	기획조정실 규제개혁법무담당관	책임자	과 장	허경민 (044-201-3224)
		담당자	사무관	김동희 (044-201-4816)
주무관	김경태 (044-201-4817)			
주무관	이현영 (044-201-4818)			
주무관	서주형 (044-201-4815)			
보도일시	2022년 10월 11일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 10.(월) 11:00 이후 보도 가능			

## 국민 편의 · 안전 높이는 규제 합리화에 힘쓰겠습니다

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 국토교통 규제개혁위원회(위원장 원숙연) 심의·의결('22.9.7.~23.)을 거쳐 주택사업 규제 완화 등 국토교통 분야 규제 개선 건의 과제를 추진하기로 했다고 밝혔다. 주요 내용은 다음과 같다.

### ① 주택건설사업이 지연되지 않도록 감리 절차를 개선한다.

○ 감리자 모집공고 및 적격평가결과 차순위자에 의한 이의제기 등으로 인해 주택사업이 지연\*되지 않도록 ‘감리자 지정기한을 명시’ 한다.

\* 감리자 지정권자(지자체)는 이의제기 발생 시 책임문제 등의 우려로 기한 없이 감리자를 지정(확정)하지 않아 공사 착공이 지연되는 문제가 발생

- 감리자 지정권자는 정당한 사유가 없는 경우 사업계획승인일로부터 60일 내 감리자를 지정하도록 ‘감리자 지정기준’ 을 개정한다.

○ 또한, 감리자가 감리원을 교체하려는 경우 감리자 지정권자의 사전승인을 받도록 한 것을 사후보고로 대체할 수 있도록 하고,

- 감리자 적격심사시, 감리자의 업무중첩도를 평가하기 위해 제출해야 하는 서류를 간소화(예정공정표를 제출대상에서 제외)하며,

- 청년 일자리 창출 지원을 위해 1,000세대 이상의 사업장에 배치해야 하는 신규감리원\*의 경력기준을 완화한다.

\* 현재 초급 또는 중급건설기술자로서 경력이 4년 이하인 자로 규정하고 있으나, 4년이 초과되면 경력 단절이 불가피하여 우수감리원 육성에 한계

② 도시정비사업의 원활한 시행을 위해 필요한 기준 등을 마련한다.

- 재개발사업 시, 상가 세입자를 보호하기 위한 기준을 마련한다.
  - 상가세입자의 영업손실 보상액 감정평가 시, 보상액 산정에 대한 구체적인 기준을 명기하고 이를 상가세입자에게 통보하도록 하고,
  - 법령에서 정한 영업손실 보상액 기준에도 불구하고, 정비조합과 상가세입자가 보상협의를 할 수 있도록 법적 근거를 마련한다.
- 도시정비사업에서의 ‘기반시설 기부채납 운영기준’ 을 제정하여,
  - 지역별로 상이하거나 과도한 기부채납을 요구하는 문제점을 해소하여 정비사업의 사업성을 개선하고 조합원의 부담을 경감한다.

③ 건축 분야 규제를 합리적으로 정비한다.

- 「공공주택특별법」에 따른 공공주택지구 내 건축물 건축 시, 인접 대지 경계선으로부터의 이격거리\*를 ‘정북(正北)방향’ 과 ‘정남(正南)방향’ 중 선택하여 정할 수 있도록 한다.

\* 인접 건축물의 일조·통풍 등 적정 주거환경확보를 위해 이격거리를 설정

- 현재, 전용·일반 주거지역에서 건축하는 건축물은 ‘정북방향’ 을 기준으로 이격거리를 두어야 하며, 택지개발지구 등 예외적인 경우\*에는 ‘정남방향’ 을 선택할 수 있도록 하고 있다.

\* 택지개발지구·도시개발구역·산업단지, 정북방향 대지 소유자와 합의한 경우 등

- 지자체가 설치하는 지역건축안전센터\*에 배치해야 하는 건축 분야 필수 전문가의 범위를 전문가 인력현황\*\*을 고려하여 확대한다.

(<sup>1</sup>건축사, <sup>2</sup>건축구조기술사 → <sup>1</sup>건축사, <sup>2</sup>건축구조기술사 또는 건축시공기술사)

\* 건축물 유지 및 안전 관리를 위해 현재 78개 시·군·구에 설치·운영 중

\*\* 건축사 18,335명, 건축구조기술사 1,220명, 건축시공기술사 10,273명

④ 그 밖에도, 위탁관리 부동산투자회사(리츠)의 주택건설사업자 등록요건 (기술인력 및 사무실 면적 요건)을 완화\*하는 한편,

\* 위탁관리 부동산투자회사가 주택건설사업자로 등록된 자산관리회사를 법인이사로 두는 경우, 주택건설사업자 등록을 위해 필요한 기술인력 및 사무실 면적을 확보한 것으로 인정

- 정기검사를 이행하지 않은 중고자동차 거래시 등록관청에서 새로운 소유자에게 정기검사 받을 것을 안내하여, 중고차 취득자가 인지하지 못한 상태에서 정기검사 미이행으로 인한 불이익을 받지 않도록 하고,
- 건설기계매매업자가 판매용으로 보유하고 있는 건설기계에 대해서는 정기검사를 면제한다.

□ 국토교통부 허경민 규제개혁법무담당관은 “지난 8월에는 국토교통 규제 개혁위원회에서 건설 분야에 대한 집중적인 규제개선을 추진하기로 한 것에 이어, 이번 달에는 주택 분야에 대한 규제개선 과제들을 다수 추진 하겠다” 면서,

- “국토교통 규제개혁위원회의 운영 성과가 지속될 수 있도록 노력할 것” 이라고 밝혔다.



연번	과제 세부 내용	조치사항	담당자 (연락처)
1	<p>□ <b>감리자 지정 기간 법규화</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (현황) 감리자 지정절차 중 <b>입찰서류 확인, 총괄감리원 면접</b> 등은 참여 업체수에 따라 처리기간이 변동될 여지가 많아 감리자 지정에 소요되는 <b>총 기간을 규정하고 있지 않음</b></li> <li>- 사업주체는 감리자와 계약체결을 하여야 착공할 수 있으나 <b>감리자 지정일을 예측하기 어려워</b> 건설장비, 자재, 인력 및 자원조달 등 <b>착공 준비에 차질</b> 발생</li> <li>○ (개선) 사업계획승인권자는 <b>정당한 사유가 없는 한 사업계획승인일로부터 60일 내 감리자 지정을 완료</b> 하도록 함</li> </ul>	<p>주택건설공사 감리자지정 기준(고시) 제10조제4항 신설('22.12.)</p>	<p>주택건설공급과 민경철 사무관 (044-201-4897)</p>
2	<p>□ <b>감리원 교체시 사전승인을 사후보고로 대체</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (현황) 현장에 배치된 <b>감리원(평가비평가감리원) 교체</b> 시 새로운 감리원이 기존 감리원보다 <b>자격, 등급 등이 낮을 경우</b> 공사의 <b>품질이 떨어지거나 안전관리 등이 소홀해</b> 질 수 있으므로</li> <li>- 사업계획승인권자가 <b>새로운 감리원의 자격, 등급 등이 기존 감리원과 동등 이상인지를 확인 후 승인</b> 하도록 고시에 <b>사전승인</b> 규정을 두고 있으나,</li> <li>- 「주택법 시행규칙」에는 감리원 배치계획 변경 시 사업계획승인권자에게 보고하도록 하고 있어 행정처리 상 혼선 발생</li> <li>○ (개선) 감리자가 <b>감리원을 교체하는 경우 사업계획 승인권자에게 보고</b>하도록 절차 완화</li> </ul>	<p>주택건설공사 감리자지정 기준(고시) 제3조제7호 개정('22.12.)</p>	<p>주택건설공급과 민경철 사무관 (044-201-4897)</p>
3	<p>□ <b>감리원 업무중첩도 평가 서류 간소화</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (현황) 적격심사 결과 종합평점 1~3순위 업체는 업무중첩도에 대한 사실확인을 위해 전국 감리현장 소재 지자체에서 다른 용역의 <b>예정공정표 및 감리원 배치 계획서</b>를 확인받아 3일 내* 감리자지정권자에게 제출하여야 하는데,</li> <li>* 입찰공고문에 사실확인서류 제출기간 별도 표기</li> <li>- 요청받은 지자체는 <b>사업주체가 착공신고 시 제출한 예정공정표</b>(「주택법 시행규칙」 제15조), <b>감리자가 제출한 감리원 배치계획서</b>(「주택법 시행규칙」 제18조)를 찾아 확인서를 발급해주어야 하는 불편 및 업체는 지자체 서류 발급에 소요되는 <b>시간이 길어</b> 불만 발생</li> <li>○ (개선) 업무중첩도 사실확인서류 중 <b>예정공정표 삭제</b></li> </ul>	<p>주택건설공사 감리자지정 기준(고시) 별표 및 별지 제1호서식 개정('22.12.)</p>	<p>주택건설공급과 민경철 사무관 (044-201-4897)</p>

연 번	과제 세부 내용	조치사항	담당자 (연락처)
4	<p>□ 신규 감리원 자격 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (현황) 청년 일자리 창출을 위해 1,000세대 이상 주택 건설공사를 감리할 때 신규감리원*을 의무배치하도록 하고 있으나, <ul style="list-style-type: none"> <li>* 초급 또는 중급건설기술자로서 총 경력이 4년 이하인 자</li> </ul> </li> <li>- 총 경력 4년이 초과된 신규감리원은 적격심사 점수가 낮아 입찰에 불리하여 퇴사하거나 감리업무를 보조하고 있어 우수감리원 육성에 장애</li> <li>- 신규감리원 자격을 갖춘 자*들은 공공기관, 건설회사에서의 근무를 선호하여 감리회사도 신규감리원 확보가 어려운 상황 <ul style="list-style-type: none"> <li>* 통상 4년제 대학 졸업 후 기사자격증 소지자</li> </ul> </li> <li>○ (개선) 신규감리원 자격요건 중 총 경력기간을 연장</li> </ul>	<p>주택건설공사 감리자지정 기준(고시) 제3조제7호 개정('22.12.)</p>	<p>주택건설공급과 민경철 사무관 (044-201-4897)</p>
5	<p>□ 재개발사업 상가 세입자 보상제도 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (현황) 영업손실보상 감정평가시 세부항목에 대한 통보의무가 없고, 보상대상자와 조합간 보상금액 협의를 위한 규정이 부재하여 손실보상 협의에 어려움</li> <li>○ (개선) 영업손실 보상액 산정에 대한 구체적 사항을 명기하고 통보하도록 하고, 분쟁조정위원회의 조정안이 토지보상법령에서 정한 보상 기준과 상이한 경우에도 협의를 통해 보상할 수 있는 방안 검토</li> </ul>	<p>도시정비법 시행령 개정 ( '23.6)</p>	<p>주택정비과 박태진 서기관 (044-201-3384)</p>
6	<p>□ 도시정비사업 기부채납 운영기준 마련</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (현황) 정비사업 시행시 기부채납에 대한 구체적인 기준이 없어, 과도한 기부채납에 따른 사업성 악화 및 조합원 부담 가중</li> <li>○ (개선) 정비사업 기부채납 운영기준 마련을 위한 용역을 실시하여 합리적인 기부채납 운영기준 마련</li> </ul>	<p>정비사업 기부채납 운영기준 마련('23.6)</p>	<p>주택정비과 박태진 서기관 (044-201-3384)</p>
7	<p>□ 정남향 높이제한 적용 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (현황) 전용·일반주거지역에 건축하는 건축물 높이는 일조 등 확보를 위해 정북방향 인접대지 경계선으로부터 일정거리* 이상 띄어 건축토록 규정하고 있으나, <ul style="list-style-type: none"> <li>* 9m 이하 : 1.5m 이격 / 9m 초과 : 건축물 높이의 1/2 이상 이격</li> </ul> </li> <li>- 예외적으로 일부 개발사업 지역*에서는 정북이 아닌 정남 방향으로 띄어 건축할 수 있도록 완화하여 도시계획의 창의성, 자율성 등 도모 가능 <ul style="list-style-type: none"> <li>* 택지개발지구, 지역개발사업지구, 도시개발구역, 정비구역 등</li> </ul> </li> <li>○ (개선) 3기 신도시 등 개발사업이 추진되고 있는 「공공주택특별법」 제2조제2호에 따른 공공주택지구도 정남 방향으로 띄어 건축할 수 있도록 완화</li> </ul>	<p>건축법 개정 추진('22.12)</p>	<p>건축정책과 이채훈 사무관 (044-201-4082)</p>

연 번	과제 세부 내용	조치사항	담당자 (연락처)
8	<p>□ 지역건축안전센터 의무배치 전문인력 다양화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (현황) 지역건축안전센터에 건축사, 건축구조기술사(또는 건축구조 분야 고급기술인 이상)를 반드시 각각 1명 이상 배치하도록 규정하고 있으나, 건축구조기술사*가 적어 지자체에서 전문인력 확보에 어려움을 겪음</li> </ul> <p>* 건축사 18,335명, 건축구조기술사 1,220명, 건축시공기술사 10,273명 (22.6 기준)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (개선) 지역건축안전센터는 허가권자의 전문성을 보완하기 위하여 건축분야 전문가를 센터내 확보하여 체계적·전문적 건축안전을 관리하기 위한 것으로 지자체별 기술사 인력 현황과 업무 전문성 차이 등을 고려하여 필수 전문인력의 범위에 건축사 1명은 종전과 동일하게 배치토록 하되, 건축구조기술사 또는 건축시공기술사 중 1명을 포함할 수 있도록 의무배치 전문인력을 다양화</li> </ul>	<p>건축법 시행규칙 제43조의2 개정('23.6)</p>	<p>건축안전과 이지연 사무관 (044-201-4989)</p>
9	<p>□ 위탁관리 부동산투자회사 주택건설사업자 등록요건 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (현황) 위탁관리 부동산투자회사의 경우 자산관리회사가 기술인력 등을 보유하고 있는 경우 별도의 등록 요건 없이 주택건설사업자 등록이 가능하나 자산관리회사 보유 기술인력 등 중복인정은 불가</li> <li>○ (개선) 위탁관리 부동산투자회사가 등록사업자인 자산관리회사를 부동산투자회사법 제14조의3제1항에 따라 법인이사로 두는 경우 기술인력 등을 확보한 것으로 개선</li> </ul>	<p>주택법 시행령 제14조제4항 개정('23.6)</p>	<p>주택정책과 강치득 사무관 (044-201-3320)</p>
10	<p>□ 검사미필 자동차 소유자 변경시 검사 안내</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (현황) 자동차 검사기간이 지난 자동차는 소유권 이전 등록 시 31일 이내에 정기검사를 받도록 규정하고 있으나, 이를 인지하지 못하여 과태료 처분 등 발생</li> <li>○ (개선) 정기검사 기간이 지난 자동차의 소유권 변동 시 지자체는 자동차 소유자에게 우편 또는 문자메시지로 정기검사 수검 안내를 의무적으로 하도록 개선</li> </ul>	<p>자동차관리법 시행규칙 제77조의2 개정('23.3)</p>	<p>자동차운영보험과 김태흥 사무관 (044-201-3858)</p>
11	<p>□ 매매용 건설기계 정기검사 면제</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (현황) 건설기계 매매업자가 팔 목적으로 구입한 건설기계(매매용 건설기계)는 사용·운행*을 할 수 없으나, 정기검사를 받아야 하므로 매매업자에게 부담</li> </ul> <p>* 매매용 건설기계 사용·운행 시 1년이하 징역 또는 1천만원이하 벌금</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (개선) 매매용 건설기계 팔릴 때까지 정기검사 유효기간을 연장</li> </ul>	<p>건설기계 관리법 시행규칙 제31조의2 개정('23.6)</p>	<p>건설산업과 김경모 사무관 (044-201-3544)</p>