

보도시점 : 2023. 3. 29.(수) 11:00 이후(3.30.(목) 조간) / 배포 : 2023. 3. 29.(수)

신축 아파트 하자 줄인다.. 입주자 사전방문 제도 개선

- 입주자의 하자점검 애로 해소 및 시공사의 공사기간 부담 완화
- 주거환경개선산업의 주택공급 기준 완화
- 건축물 해체 관련 절차 간소화 및 난연성능 시험 기준 합리화

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 국토교통 규제개혁위원회(위원장 원숙연)의 심의·의결('23.2~'23.3)을 거쳐 국토교통 분야 규제개선 건의 과제를 추진할 계획이며, 주요 내용은 다음과 같다.

① 아파트 입주 시 하자가 최소화되도록 사전방문 제도를 개선한다.

- 사전방문 제도는 입주예정자가 신축 공동주택의 하자 여부를 미리 점검하고, 보수를 요청하여 양질의 주택을 공급받도록 하는 취지로 도입되었으나, 최근 사전방문 기간 중에도 세대 내부 공사가 완료되지 않아 입주자가 하자 여부를 제대로 점검할 수 없다는 민원이 발생하였다.
- 한편, 사업주체 및 시공사는 최근 건설자재 수급불안과 파업 등 외부 요인으로 공사가 지연됨에 따라, 입주예정일 45일 전으로 정해진 사전방문 기한을 맞추기 어렵다는 의견이 있었다.
- 이에, 현행 사전방문 제도의 미흡한 점을 보완하여 주택건설 품질을 높이고, 하자를 최소화할 수 있도록 사전방문 제도 개선을 추진한다.
- 사업주체는 아파트 내부 공사를 모두 완료한 상태에서 사전방문을 실시하도록 명확히 규정하고, 감리자는 공사완료 여부를 확인하여 사업주체가 미시공 상태로 사전방문을 강행하는 경우에는 지자체에 보고하도록 한다.

- 다만, 천재지변이나 자재 수급불안 등 불가항력적 사유로 공사가 지연되는 경우, 사업주체·시공사의 공기 부담을 완화하기 위해 사전방문 일정을 최대 15일까지 조정할 수 있도록 하여 마감공사 등을 위한 추가 공기를 확보하고, 시공 품질을 높인다.

○ 또한, 기존에는 입주예정자가 하자보수 요청 시 기한에 별도 상한이 없었으나, 사업주체·시공사가 하자보수를 철저히 이행토록 하기 위해 보수기한을 6개월로 명확히 하고, 부실시공을 막기 위해 지자체 품질 점검단이 하자조치 결과를 검토하도록 개선한다.

- 아울러 지자체별로 운영 중인 품질점검단의 활동 범위를 토목, 골조 공사 등으로 확대하여 중대 하자 여부도 점검할 수 있도록 하고, 하자심사·분쟁조정위원회 등 분쟁 관련 위원회*를 통합 운영하는 등 공동주택 하자 관련 지원조직을 강화하기 위한 법령 개정도 추진한다.

* 건설분쟁조정위원회, 건축분쟁전문위원회, 하자심사분쟁조정위원회

○ 사전방문 일정 조정 등에 관한 「주택법 시행령」 및 시행규칙 개정안은 다음 달 입법예고를 거쳐 올해 안으로 개정을 완료할 계획이다.

② 주거환경개선사업의 주택공급 기준을 완화하고, 용도변경이 가능한 공동주택 주민공동시설의 범위를 확대한다.

○ 주거환경개선사업 주택공급 시, 정비구역 내 기반시설부지에 대해서는 해당 부지의 거주자에 한해 주택공급 4순위를 부여하였으나, 주택건설부지*와의 형평성을 고려해 기반시설부지의 토지등소유자에게도 주택공급 1·2순위를 부여한다.

* 거주자 : 1순위 / 거주자 외 토지등소유자 : 2순위

○ 공동주택 필수시설인 어린이집은 다른 주민공동시설과는 달리 부분적인 용도변경만 가능하였으나, 앞으로는 입주민 동의를 받고 건축위원회의 심의를 거친 경우, 어린이집 시설 전부를 다른 시설로 변경하여 활용할 수 있도록 하여 입주민의 다양한 수요에 대응한다.

③ 건축물의 해체 관련 절차를 간소화하고, 난연성능 시험 기준을 합리화한다.

- 건축물의 안전한 해체공사를 위해, 현재 모든 건축물의 해체 허가·신고 시에는 전문가가 직접 검토한 해체계획서를 제출하도록 하고 있으나, 해체 위험도가 높지 않은 농어촌 빈집의 경우 전문가 검토를 생략할 수 있도록 하여 건축물 해체의 절차·비용 부담을 완화한다.
- 또한, 건축물의 일부 해체를 포함하는 대수선의 경우, 대수선 허가·신고와 별도로 건축물 해체 허가·신고를 받도록 하여 발생하는 절차상 번거로움을 해소하기 위해, 대수선 및 해체 관련 행정절차를 연계하여 진행할 수 있는 방안을 연구용역('23.3 ~ '23.11)을 통해 마련한다.
- 한편, 건축자재의 난연성능 시험 시, 샌드위치 패널은 일반적으로 내부에 노출되는 경우가 많아 외벽 화재시험(KS F 8414)*과 화재 연소시험(13784-1)**을 모두 받도록 제도를 운영하고 있으나,
 - * 건축물 외벽을 타고 화재가 발생하는 상황을 가정한 시험으로, 단열재, 마감재, 공기층 등의 전체 외벽 시스템을 구축하여 화재확산 평가
 - ** 건축물 내부의 화재상황을 가정하여 플래시 오버 등의 화재 확산, 붕괴 등과 같이 피난에 영향을 미치는 부분을 평가
- 최근 내부 노출 없는 외장재로만 사용되는 샌드위치 패널이 증가한 점을 고려해, 외장재용 샌드위치 패널에 대해서는 외벽 화재시험(KS F 8414)만 받을 수 있도록 한다.

④ 그 밖에도, 신고절차 간소화를 위한 각종 시스템의 개선도 추진한다.

- 자동차 도난으로 인한 자동차검사의 유효기간 연장 신청 시 첨부해야 하는 도난신고확인서를 경찰서에 직접 방문하지 않고 온라인으로도 발급받을 수 있도록 시스템을 개선한다.
- 건설 분야의 경우, 공사의 유형에 따라 실적 신고·관리 기관이 이원화* 되어있으나, 이를 하나의 시스템을 통해 신고·관리할 수 있도록 통합 실적관리시스템을 구축하여 건설사의 편의를 제고한다.

* 신축공사: 관련 협회(예: 전문공사 - 전문건설협회, 기계설비공사 - 설비건설협회) / 유지보수공사: 건설산업정보원

- 국토교통부 허경민 규제개혁법무담당관은 “이번 위원회를 통해 마련한 건축물 해체 관련 절차 간소화 방안과 같이, 그간 위원회에서 중장기적인 검토가 필요하다고 판단한 규제에 대한 구체적인 개선방안이 마련되고 있다”면서,
- “현재 연구용역, 관계기관 협의 등을 통해 국토·교통 분야의 다양한 규제들에 대한 검토가 이루어지고 있는 만큼, 국민 불편 해소 및 기업 부담 완화를 위한 규제혁신 성과를 지속적으로 창출할 수 있을 것”이라고 밝혔다.

담당 부서	기획조정실 규제개혁법무담당관	책임자	과 장	허경민 (044-201-3224)
		담당자	사무관	김동희 (044-201-4816)



참고

규제개선과제 세부내용

연 번	과제 세부 내용	조치사항	담당자 (연락처)
1	□ 사전방문 전 공사 완료 의무화 ○ (현황) 입주예정자가 신축 공동주택의 하자여부를 미리 점검하는 사전방문 제도*를 운영 중이나, 자재수급 지연 등으로 사전방문 전에 공사가 완료되지 않아 입주자가 하자를 제대로 점검할 수 없는 상황 발생 * 「주택법」 제48조의2제1항 ○ (개선) 내부 공사를 모두 완료한 상태에서 사전방문을 실시하도록 명확히 규정하고, 감리자는 공사완료 여부를 확인하여 지자체에 보고	「주택법 시행령」 및 시행규칙 개정('23.9)	주택건설공급과 이광우 사무관 (044-201-3369)
2	□ 불가피한 경우 사전방문 일정 조정 ○ (현황) 입주예정자 사전방문은 입주예정일 45일 전까지 실시하도록 규정*되어, 불가피한 사유로 공사가 지연될 경우 마감공사를 위한 추가 공기 확보 곤란 * 「주택법 시행규칙」 제20조의2제1항 ○ (개선) 자재수급 불안 등 불가항력적 사유로 공사가 지연되는 경우, 사전방문 실시 일자를 최대 15일까지 조정할 수 있도록 완화하여 사업주체의 공기 부담 완화	「주택법 시행규칙」 개정('23.9)	주택건설공급과 이광우 사무관 (044-201-3369)
3	□ 하자처리결과의 품질 제고 ○ (현황) 입주예정자가 하자보수 요청 시 별도의 처리 기한이 정해지지 않아, 하자조치가 지연 ○ (개선) 하자보수기한의 상한선을 6개월로 명확히 하고, 지자체 품질점검단이 하자조치 결과를 검토하도록 개선	「주택법 시행령」 및 시행규칙 개정('23.9)	주택건설공급과 이광우 사무관 (044-201-3369)
4	□ 주거환경개선구역 내 토지소유자 주택공급 순위 개선 ○ (현황) 주거환경개선구역 내 지자체가 정비기반시설을 우선 설치하는 경우, 거주자에 한해 4순위 주택공급 * 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제66조 및 별표2 ○ (개선) 정비기반시설 부지의 토지소유자에게도 개선구역 내 他 토지소유자와 동일하게 주택공급 1·2순위 부여 - 동일한 사업 내 토지소유자이나, 지자체가 설치하는 정비기반 시설 부지편입 이유로 주택공급 순위에 대한 불이익 해소 * (1·2순위) 국·공유지 무상양여액 만큼 분양가 할인, (4순위) 일반 분양가	「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제66조 및 별표2 개정('23.下)	주택정비과 오원택 사무관 (044-201-3385)

연도	과제 세부 내용	조치사항	담당자 (연락처)
5	☐ 공동주택 어린이집 용도변경 제한 규정 완화 ○ (현황) 공동주택의 어린이집은 부분적 용도변경은 가능하나, 그 전부를 용도변경하는 것은 허용되지 않고 있음 ○ (개선) 어린이집을 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 용도변경할 수 있도록 공동주택관리법 시행령 제35조 [별표3] 제1호 다목에서 어린이집 규정 삭제	「공동주택관리법 시행령」 별표3 개정('23.12)	주택건설공급과 양상근 사무관 (044-201-3376)
6	☐ 건축물 해체 신고의 간소화 ○ (현황) 모든 건축물의 해체계획서를 건축사 등 전문가가 의무적으로 검토하고 서명날인*토록 하고 있음 * 「건축물관리법」 제30조제5항 - 그러나 해체 위험도가 높지 않은 농어촌 빈집 등의 철거 시에도 일률적으로 전문가가 검토토록 하는 것은 행정절차 및 비용측면에서 불합리 ○ (개선) 해체 위험도가 낮은 건축물 해체 시 전문가 검토 의무를 생략하여 절차 간소화 - 이와 관련하여 현재 발의 되어 있는 「건축물관리법」 일부 개정안*에 동의 * 신정훈 의원 대표발의('22.12.2): 해체신고 대상 중 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」에 따른 빈집 정비 대상은 해체계획서의 전문가 검토 생략	「건축물관리법」 개정안 ('22.12.2. 발의) 통과 추진 ('23년)	건축안전과 윤광현 사무관 (044-201-4989)
7	☐ 건축물 해체업무 효율성 제고(해체를 수반한 대수선) ○ (현황) 건축물을 해체하려는 자는 허가권자에게 허가 또는 신고를 받아야 하며(「건축물관리법」 제30조), - 건축물 일부 해체를 수반하는 대수선의 경우, 대수선 허가(신고)와 별도로 해체 허가(신고)를 받도록 하고 있음 ○ (개선) 대수선과 건축물 해체는 허가(신고) 요건은 상이하지만 연속적으로 진행되는 점을 고려해, 절차가 연계·수행될 수 있는 방안을 연구용역*을 통해 마련 * (용역명) 건축물 해체 관련 행정절차 등의 개선을 위한 연구 (기간) '23.3월~11월(8개월), (진행상황) 3.20. 현재 입찰 공고 중	연구용역 완료('23.11) 후 법령 개정 추진 ('24.上)	건축안전과 윤광현 사무관 (044-201-4989)
8	☐ 외벽용 복합자재의 실물모형시험 축소 ○ (현황) 일반적으로 샌드위치 패널의 경우 내부에 노출되는 경우가 많아 외부용이더라도 외벽 화재시험(KS F 8414)과 샌드위치패널 화재연소 시험(13784-1)을 모두 받도록 제도를 운영 ○ (개선) 실물모형시험에 따른 업계의 시간·비용 부담 등을 고려하여 외부에만 노출되는 자재는 외벽 화재 시험(KS F 8414)만 실시토록 시험 최소화	「건축자재 등 품질인정 및 관리기준」 개정('23.5)	건축안전과 이지연 사무관 (044-201-4988)

연번	과제 세부 내용	조치사항	담당자 (연락처)
9	□ 도난 차량의 자동차 종합검사기간 연장 서류 감축 ○ (현황) 도난 차량의 자동차 검사 유효기간 연장 시 경찰관서에서 발급하는 도난신고확인서 첨부 - 검사 유효기간 연장을 위해 경찰서를 방문하여 도난 신고확인서 발급에 따른 국민 불편 발생 ○ (개선) 온라인으로 도난신고확인서를 발급할 수 있도록 관련 시스템(형사사법포털시스템) 구축 추진	차세대 형사사법 포털시스템 구축(~'25)	자동차운영보험과 김태홍 사무관 (044-201-3858)
10	□ 건설공사 실적신고 처리기관 일원화 ○ (현황) 건설사는 신축공사 실적은 협회로, 유지보수공사 실적은 건설산업정보원으로 신고 ○ (개선) 모든 공사 실적을 하나의 시스템을 통해 신고 하도록 함으로써, 건설사 편의 제고	「시공능력 평가공시 등의 위탁기관 지정」 개정('23.8)	공정건설지원팀 이상원 사무관 (044-201-3541)
11	□ 소방관 진입창 설치 기준 완화 ○ (현황) 대부분의 시공 현장에서 난간의 높이를 시공 오차를 고려하여 제작함에 따라 소방관 진입창 높이와 상충됨* * (기준) 2층 이상 노대 등의 난간높이 기준 : 120cm 이상소방관 진입창 높이(개정 추진 중) : 바닥면부터 120cm 이내 ○ (개선) 「건축법」에서 건축물 높이 등의 경우 2퍼센트 이내에서 건축오차를 허용하고 있음을 고려하여, 소방관 진입창 설치 오차를 2퍼센트 이내에서 허용하여 설계 여건 고려	공문 배포 (관련 법령 개정 후, '23.7)	건축안전과 이지연 사무관 (044-201-4988)
12	□ 복합자재 난연 성능 구분 시 강판 코팅의 영향 제외 ○ (현황) 복합자재의 경우 강판과 심재를 분리하여 각각 불연성능을 확보하는 경우에만 불연자재로 인정 - 강판 내구성 등을 위해 1mm 이내로 소량 코팅하는 도료가 화재안전에 미치는 영향이 적으나, 이에 따라 강판이 준불연 자재로 분류되어 전체 자재가 준불연 자재로 인정될 수 있음 ○ (개선) 강판의 코팅이 아닌 심재의 성능에 따라 건축자재 전체의 불연/준불연 성능이 결정되도록 관련 법령 개정	「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 개정('23.7)	건축안전과 이지연 사무관 (044-201-4988)

연번	과제 세부 내용	조치사항	담당자 (연락처)
13	□ 동별대표자 출마 자격(거주기간) 완화 ○ (현황) 동별 대표자에 출마하기 위해서는 해당 공동주택 단지에 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하도록 규정 * 「공동주택관리법」 제14조제3항 및 같은 법 시행령 제11조제3항 ○ (개선) 생업 등으로 잦은 전입·전출, 사용자 출마 가능 등 공동주택 내 주거 변화를 고려하여 지자체·관계기관 등 의견수렴을 거쳐 개선을 추진할 예정	「공동주택관리법 시행령」 개정('23.12)	주택건설공급과 신수정 사무관 (044-201-3375)
14	□ 실내건축공사업 면허 관련 기술자격취득자 개선 ○ (현황) 실내건축공사업을 등록하려면 「건설기술진흥법」에 따른 건축분야 초급이상 건설기술인 또는 「국가기술자격법」에 따른 관련 종목의 기술자격 취득자 중 어느 하나에 해당하는 사람 2명 이상을 보유하도록 규정하고 있으나, - 「국가기술자격법」에 따른 관련 종목의 기술자격 취득자 조건 중 실내건축기능사는 자격요건이 되지만 기능사보다 상위 자격증인 실내건축산업기사, 실내건축기사는 해당되지 않음 ○ (개선) 실내건축공사업뿐만 아니라 업종별로 「국가기술자격법」에 따른 관련 종목의 기술자격취득자 범위에 부합하는 산업기사, 기사 및 기술사 등 자격을 포함하여 건설업관리규정 개정	「건설업관리규정」 개정('23.12)	건설정책과 박경원 사무관 (044-201-4582)
15	□ 유인변전소 교통영향평가 대상 제외 ○ (현황) 교통영향평가 대상사업에 무인변전소는 제외되어 있으나, 유사기능 시설물인 유인변전소는 평가대상에 포함*되어 있음 * 「도시교통정비촉진법 시행령」 제13조의2제3항 - 유인변전소 특성상* 주변 교통유발량 등이 미미함에도 평가대상에 포함되어 있어 교통영향평가 실효성이 낮음 * 실 근무인원(5명 내외), 사무실 공간 협소, 교외 등에 위치 - 교통영향평가 지연시 전력공급 계획에 차질 우려 ○ (개선) 유인변전소 운영 특성상 소수 인력이 상주하는 등 교통유발량이 크지 않을 것으로 예상되므로 변전소 현황 등을 면밀히 검토하여 평가대상에서 제외 추진	「도시교통정비촉진법 시행령」 별표1 개정('23.下)	생활교통복지과 이달수 사무관 (044-201-3812)