

주택법 일부개정법률안 (강대식의원 대표발의)

의안 번호	10039
----------	-------

발의연월일 : 2025. 4. 22.

발 의 자 : 강대식 · 유용원 · 고동진

조지연 · 이인선 · 박준태

김상훈 · 배준영 · 최은석

김장겸 의원(10인)

제안이유

현행법은 공동주택의 노후화 방지 및 기능 향상을 위한 공동주택의 리모델링에 관한 방법 및 절차 등을 규정하고 있으나 공동주택의 리모델링이 활성화되지 못하여 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하지 못하고 있음.

우리나라는 2024년 12월 기준으로 주거용 건축물 중 준공 후 30년 이상인 비율이 전국적으로 50%를 상회하고 있고, 각종 사회기반시설을 포함한 비주거용 건축물 또한 노후화가 심화하고 있어 향후 리모델링에 관한 관심은 더욱 증대될 것으로 전망되고 있음.

그러나 2025년 2월 기준으로 리모델링을 추진하고 있는 아파트 단지는 전국 153개 단지 110,371세대로 추산되며, 착공은 서울 2개 단지 및 경기도 성남시 3개 단지에 불과한 것으로 나타남.

전반적인 주거환경 노후화로 주민의 불편이 가중되고 있는 상황에

서 주민 불편을 해소하고 향후 질 좋은 주택공급을 위해서는 리모델링 활성화는 중요하고 시급한 당면과제라 할 것임.

이에 공동주택 리모델링의 활성화를 통해 살기 좋은 주거환경을 조성하고, 노후 주택을 재생할 수 있도록 하기 위하여 관련 절차의 간소화 및 규제 완화 등 현행 리모델링 관련 규정을 정비하려는 것임.

주요내용

가. 리모델링 실시에 관하여 허가 받은 사항을 변경하려는 경우 시장
· 군수·구청장의 변경허가를 받도록 함(안 제66조제3항 신설).

나. 증축형 리모델링을 하려는 자로부터 안전진단 요청을 받은 시장·
군수·구청장은 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 안전진단을 실시하도록 함(안 제68조제1항).

다. 수직증축형 리모델링에 관한 안전성 검토의 중복 절차를 개선하여
1회로 통합하고, 신뢰성 있는 전문기관을 추가로 규정하여 효율적인 안전성 검토가 이루어지도록 함(안 제69조제1항 및 제2항).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제66조제3항부터 제9항까지를 각각 제4항부터 제10항까지로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(종전의 제4항) 본문 중 “제3항에”를 “제4항에”로 하고, 같은 조 제9항(종전의 제8항) 중 “제7항에”를 “제8항에”로, “제5항에”를 “제6항에”로 한다.

- ③ 제1항 또는 제2항에 따라 허가받은 사항을 변경하려는 경우 그 허가를 한 시장·군수·구청장으로부터 변경허가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

제68조제1항 중 “위하여 안전진단을”을 “위하여 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 안전진단을”로 한다.

제69조제1항을 삭제하고, 같은 조 제2항 중 “제1항에 따라 검토를 수행한”을 “대통령령으로 정하는”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “제1항 및 제2항에”를 “제2항에”로 하고, 같은 조 제4항 중 “제1항 및 제2항에”를 “제2항에”로 한다.

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제66조(리모델링의 허가 등) ① · ② (생 략) <u><신 설></u>	제66조(리모델링의 허가 등) ① · ② (현행과 같음) ③ <u>제1항 또는 제2항에 따라 허가받은 사항을 변경하려는 경우 그 허가를 한 시장·군수 ·구청장으로부터 변경허가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으 로 정하는 경미한 사항을 변경 하려는 경우에는 시장·군수· 구청장에게 신고하여야 한다.</u>
③ (생 략)	④ (현행 제3항과 같음)
④ <u>제3항에</u> 따른 시공자를 선 정하는 경우에는 국토교통부장 관이 정하는 경쟁입찰의 방법 으로 하여야 한다. 다만, 경쟁 입찰의 방법으로 시공자를 선 정하는 것이 곤란하다고 인정 되는 경우 등 대통령령으로 정 하는 경우에는 그러하지 아니 하다.	⑤ <u>제4항에</u> ----- ----- ----- -----. ----- ----- -----.
⑤ ~ ⑦ (생 략)	⑥ ~ ⑧ (현행 제5항부터 제7 항까지와 같음)
⑧ 시장·군수·구청장은 <u>제7</u>	⑨ ----- <u>제8항에</u>

항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제1항·제2항 및 제5항에 따른 허가를 받은 경우에는 행위허가를 취소할 수 있다.

⑨ (생략)

제68조(증축형 리모델링의 안전진단) ① 제2조제25호나목 및 다목에 따라 증축하는 리모델링(이하 “증축형 리모델링”이라 한다)을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 증축 가능 여부의 확인 등을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다.

② ~ ⑦ (생략)

제69조(전문기관의 안전성 검토 등) ① 시장·군수·구청장은 수직증축형 리모델링을 하려는 자가 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 요청하는 경우 구조계획상 증축범위의 적정성 등에 대하여 대통령령으

-----제6항에-----

-----.

⑩ (현행 제9항과 같음)

제68조(증축형 리모델링의 안전진단) ① -----

-----위하여 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 안전진단을-----.

② ~ ⑦ (현행과 같음)

제69조(전문기관의 안전성 검토 등) <삭 제>

로 정하는 전문기관에 안전성
검토를 의뢰하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제66조제1항에 따라 수직증축형 리모델링을 하려는 자의 허가 신청이 있거나 제68조제4항에 따른 안전진단 결과 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설계도서의 변경이 있는 경우 제출된 설계도서상 구조안전의 적정성 여부 등에 대하여 제1항에 따라 검토를 수행한 전문기관에 안전성 검토를 의뢰하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 검
토의뢰를 받은 전문기관은 국
토교통부 장관이 정하여 고시하
는 검토기준에 따라 검토한 결
과를 대통령령으로 정하는 기
간 이내에 시장·군수·구청장
에게 제출하여야 하며, 시장·
군수·구청장은 특별한 사유가
없는 경우 이 법 및 관계 법률
에 따른 위원회의 심의 또는
허가 시 제출받은 안전성 검토
결과를 반영하여야 한다.

[illegible]

③ 제2항에

<p>④ 시장·군수·구청장은 <u>제1항 및 제2항에</u> 따른 전문기관의 안전성 검토비용의 전부 또는 일부를 리모델링을 하려는 자에게 부담하게 할 수 있다.</p> <p>⑤ ~ ⑦ (생략)</p>	<p>④ -----<u>제2항</u> <u>에</u>----- ----- ----- -----.</p> <p>⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)</p>
---	---