



월간 2026년 5월호 2026. 5. 29.

건설법제동향

법 률

- 이슈 1 : 계속된 적용 혼선 노란봉투법...법을 개정을 통한 일부 해소 기대
- 이슈 2 : 민간공사 전자대금지급시스템 확대 의무 부여입법에 따른 철저한 준비와 피해 최소화 정책 마련 필요
- 이슈 3 : 주택법 개정안에 따른 제도 변화와 향후 과제

법 령

- 징벌적 안전 제재 강화 및 참여기업 유동성 지원
- 공업화주택(OSC) 규제 유연화 및 특화 커뮤니티 확대
- 복합사업 비주거 규제 철폐 및 용적률 특례 극대화
- 사전기획 행정 효율 극대화 및 조달시장 진입장벽 완화
- PFV 리츠 전환 기한 연장 및 자금 조달 유연성 확보

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

건설산업 주요 유관 법률 입법 동향

- 최근 한 달(‘26.4.27.~5.25.) 입법부에서는 총 420건의 법률이 입법 발의되었으며, 이는 평소 절반에 불과한 상황으로 이는 제9회 전국동시지방선거(‘26.6.3.)에 따라 국회 또한 관련 선거에 집중하고 있어 상대적으로 입법 활동이 저조하였음.
- 다만, 동 기간 3차례의 본회의가 개최되어 총 118건의 법률안이 처리되었고, 이 중 117건의 법률안이 원안 가결 또는 수정 가결되어 정부 이송됨.
- 이러한 입법부 활동에 근거하여 이달 건설산업과 직·간접적으로 밀접한 연관된 입법안은 총 49건으로 평소 대비 소폭 적은 수준이었으나, 그중 13건의 법률안이 상임위원장 대안으로 본 회의에 상정되는 등 실제 입법 완료와 가까운 입법안이 다수 분포함.
- 이달 건설산업에 큰 영향을 미칠 수 있어 관심 있게 지켜보아야 할 법안은 원도급의 안전·보건관리를 근로조건에 대한 지배·결정에 해당치 않는다는 점을 명확히 하는 「노란봉투법」 개정안과 민간공사에서의 하도급자 또는 기계장비업자, 건설자재업자까지 전자적 대금 지급시스템 활용 확대를 담은 「건설산업기본법」 일부개정안, 주택공급의 확대를 지원하기 위한 「주택법」 일부개정안 등을 유심히 살펴보아야 함.

이슈 1 | 계속된 적용 혼선 노란봉투법...법률 개정을 통한 일부 해소 기대

- 지난 3월 「노란봉투법」(개정 「노동조합법」 제2조제3조) 시행 첫날 전국의 하청 노조는 시공능력 평가 상위 100대 건설사 중 97곳을 상대로 동시다발적 직접 교섭을 요구¹⁾하는 등 법 시행 이후 원도급의 혼선 및 현장 중지 등에 따른 피해 발생 우려가 심화되고 있는 실정임.
- 고용노동부 집계에 따르면, 법 시행 이후 한 달간 산업 전반의 교섭 요구는 총 1,011건이며, 이 중 민간 부문의 경우 216개 원청을 대상으로 616개 하청 노조가 교섭을 요구한 점²⁾에 미루어 비추어 볼 때 전 산업 중 상당 부분이 건설업에서 발생한 교섭 요구로 추정 가능함.
- 시행 두 달이 지난 지금 건설 현장에서는 원도급의 ‘사용자성’을 둘러싼 지방노동위원회의 판단이 엇갈리며 업계의 혼선이 가중되고 있는 상황임. 같은 법을 적용하고도 개별 현장의 특성이나 공종에 따라

1) 아시아경제, “노란봉투법 시행 첫날...노조, 97개 건설사에 ‘선전포고’”, 2026.3.10., 언론기사 참조 등.

2) 대한민국 정책브리핑, “개정 노동조합법 시행 한 달...하청 노조 1,011곳 교섭요구 접수”, 2026.4.10., 고용노동부.

완전히 상반된 판정이 나오면서 예측 불가능한 리스크에 노출되었다는 시각이기 때문임.³⁾

- 실제 건설 현장에서 원도급과 하도급, 건설근로자로 이어지는 계약 구조와 운용 형태를 고려할 때 현장별 원도급자의 역할에 큰 차등이 발생치 않음에도 불구하고 포스코이앤씨가 대형 건설사 중 최초로 하청 노조에 대한 사용자성이 인정(4.9., 경북지방노동위원회, 이하 지방노동위원회 생략) 되었으며, 이후 중흥토건·중흥건설의 경우 불인정(4.10., 전남), SK에코플랜트 인정(4.17., 서울), 현대엔지니어링 인정(4.22., 울산), 극동건설 인정(4.20., 서울), 삼성물산·GS건설·한화 인정(4.24., 서울) 등 원청의 ‘사용자성’ 인정 여부를 둘러싼 판정이 엇갈리는 실정임.⁴⁾
- 또한, 교섭 요건의 핵심인 조합원 수의 경우 과반수 대표노조 결정과 쟁의행위 찬반 투표의 기준이 되는 핵심 요소임에도 ‘수천 명’ 또는 ‘1만 9,000명 이상’ 등 추정치로 제시하는 사례가 대다수이기에 불명확에 따른 사용자성 인정과 인정 이후에도 향후 분쟁 가능성이 커 실무 사례의 혼선이 심화함.⁵⁾
- 건설 현장에서 원도급의 하도급에 대한 실질적 지배력과 관련하여 주요 분쟁의 대상은 원도급이 안전과 보건에 관해 직접적 관리·통제가 이루어지기 때문임. 현재 「산업안전보건법」 등 안전 관련 법령은 원청과 건설근로자를 동등한 관계에서 서로 협조하는 관계로 보는 반면, 「노란봉투법」은 상하관계를 엄격히 구분하고 있어 이의 혼선이 발생함.
 - 더욱이 지난 4월 10일 전남지방노동위원회는 노조(한국타워크레인조종사 노조)의 원도급자가 작업 전 안전 점검회의(TBM) 및 안전교육을 실시하고, 타워크레인 점검표를 결재하며, 악천후 시 작업 지속 여부를 통제하는 등 산업안전 분야의 근로조건을 실질적으로 지배·결정하기에 실질 지배력이 인정된다고 주장하였으나, 지방노동위원회는 원도급자가 「산업안전보건법」에 따라 현장에서 취해야 하는 안전조치는 「노란봉투법」상 하청 노조에 대한 사용자성 인정 요인으로 보기 어렵다는 판단을 함.
- 이러한 원도급의 안전·보건 관련 의무 이행에 대한 실질 지배력 인정 혼선 최소화를 위해 이달 국회에서는 「노란봉투법」 개정 입법안을 발의함.
 - 김소희 의원이 대표발의한 「노동조합법」(의안번호 제18736호)은 올해 3월 시행된 개정 현행법의 경우 원청의 사용자 범위의 인정을 확대하고 있기에 원청은 사용자성 인정 회피를 위해 하청 근로자에 대한 안전 및 보건 조치에 소극적으로 임하게 되는 부작용을 초래할 수 있다며, 도급·용역·위탁 등 관계에서의 안전 및 보건 확보 의무 이행을 위한 원청의 조치는 근로조건에 대한 지배·결정에 해당치 않음을 명확히 규정하는 입법 개정안을 발의함.

3) 대한전문건설신문, “노란봉투법 시행 한 달, 건설현장 ‘사용자성’ 판단 엇갈려 혼선 가중”, 2026.4.21., 언론기사 등 참조.

4) 민주노총 건설산업연맹 전국건설노동조합 보도자료, '26.4.24. 등 참조.

5) 이투데이, “판정 엇갈린 ‘사용자성’ 조합원 수는 ‘불투명’”, 2026.4.24., 언론기사 참조.

- 물론 지난 2월 고용노동부는 모호한 현행법의 사용자 인정 범위와 노동쟁의 관련 규정의 혼선 최소화를 위해 해석 지침을 발표⁶⁾하였으나, 산업별 거래 관계 및 특성 등을 고려한 사항이 아닌 제조업의 사내하청 형태와 건설업 등에 단일 적용되는 해석 지침을 발표함으로써 건설업 내 여러 혼선이 계속되고 있다는 점을 고려할 때 이번 입법안의 빠른 제정을 희망함.
- 일례로 고용노동부 지침에서는 「산업안전보건법」상 원도급자는 관련 근로자의 안전·보건에 대한 조치를 취할 법적 의무가 있으나, 의무 이행과는 별개로 사업장의 작업내용, 작업방식, 작업일정 등 사업장 내에서 근무하는 모든 근로자들의 안전 관련 요소 및 산업안전보건체계 전반을 실질적으로 지배·통제하는 경우에는 실질적 지배력이 인정될 수 있다고 명시하는 등 「산업안전보건법」상 원도급자의 의무를 이행하면 「노란봉투법」상 사용자의 실질 지배력이 인정될 수밖에 없는 모호한 지침을 발표한 점을 고려할 때 입법을 통한 혼선 최소화를 희망함.

이슈 2

민간공사 전자대금지급시스템 확대 의무 부여(규제)에 따른 철저한 준비·피해 최소화 추가 정책 마련 필요

- 지난 2018년 「건설산업기본법」 일부개정을 통해 현재 공공공사의 경우 ‘하도급지킴이’ 등 전자적 대금지급시스템⁷⁾을 통해 공사대금 청구 수령 의무 등을 부여하고 있으며, 지난 ’21년 전자대금지급시스템을 이용해야 하는 공사대금의 범위와 시스템 이용의 방법·절차 등을 구체화한 개정이 추가로 이루어져 현재에 이르고 있음.
- 이후 정부(공정위 및 국토부)는 지난 2025년 건설업 유동성 위기로 인해 하도급자의 하도급대금 안정성도 위협받는 상황이 지속됨에 따라 중소 하도급 건설사업자에 대한 보호 조치가 필요하다는 견해⁸⁾에서 공공공사뿐만 아니라 민간공사까지 전자대금지급시스템 의무화 확대 방안 연구 발주가 이루어짐.⁹⁾
- 뿐만 아니라 입법부 또한 22대 국회가 개원한 이후 현재까지 총 9개의 유사 법안(「건설산업기본법」 일부개정법률안)¹⁰⁾을 발의하는 등 전자대금지급시스템 활용 의무 공사를 공공공사뿐만 아니

6) 고용노동부, 개정 노동조합법 해석지침, 2026.2.24.

7) 하도급법령에서는 “전자적 대금지급시스템”으로, 건설산업기본법령에서는 “전자대금지급시스템”으로 명명.

8) 대한전문건설신문, “민간공사도 전자대금지급시스템 의무화 검토”, 2025.2.14., 언론기사 등 참조.

9) 공정거래위원회는 2025년 2월, 국토교통부는 2025년 5월 각각 유사한 연구용역 발주가 이루어짐.

10) ①엄태영 의원 대표발의(의안번호 제2738호), ②윤종오 의원 대표발의(의안번호 제4202호), ③윤종오 의원 대표발의(의안번호 제8184호), ④문진석 의원 대표발의(의안번호 제10127호), ⑤송기현 의원 대표발의(의안번호 제10861호), ⑥김주영 의원 대표발의(의안번호 제11613호), ⑦박홍배 의원 대표발의(의안번호 제13896호), ⑧이용우 의원 대표발의(의안번호 제14564호), ⑨염태영

라 민간공사와 공공기관이 민간기업과 설립한 특수목적법인(SPC) 등 공공기관이 과반 이상 출자한 법인이 발주하는 공사까지 확대 적용하며, 그 수혜 대상 범위도 확대하기 위한 입법 개정 노력을 기울임.

- 이에 국토교통위원장 대안으로 여러 입법안을 통합하여 「건설산업기본법」 일부개정법률안(의안번호 제18862호)이 지난 5월 6일 본회의 상정되었으며, 지난 435 임시회를 통해 가결되지 않았으나 향후 본회의를 통해 원안 또는 수정 가결될 것으로 예상됨.
 - 위원장 대안은 크게 2가지 내용을 담고 있음. 먼저 전자대금지급시스템 이용 의무 대상을 일정 규모 이상의 민간공사와 건설기계 대여업자 등으로 확대하고, 하도급대금 직접지급 및 보증서 제출 확인 의무가 있는 공공 발주자 범위에 공공 출자법인을 추가함.
 - 기존 공공 발주자뿐만 아니라 민간 발주자까지 하도급자 등에게 공사대금을 직접 지급할 수 있는 전자시스템 사용을 의무화하고 수령한 대금의 전용을 금지하며, 시스템 미이용자에 대한 과태료 부과 근거를 신설함.
 - 또한, 기존 입법 개정안에서 논의되지 않던 민간공사 전자대금지급시스템 활용 확대 유도를 위한 입법 내용도 추가됨. 구체적으로 민간공사에서 전자대금지급시스템을 통해 대금을 지급하는 경우 지자체 조례에 따라 하도급대금 및 건설기계 대여대금 지급보증서 발급 비용의 일부를 지원할 수 있는 근거를 함께 포함함.
- 허나 입법 목적 달성을 위해서는 실무적으로 여러 우려가 예상됨. 먼저 개정안에서는 부칙을 통해 시행 시기를 2027년 1월 1일부터로 규정하고 있으며, 과태료 부과만 그로부터 1년 후인 2028년 1월 1일부터로 규율하고 있으나 준비 기간이 짧다는 점에서 민간공사에서의 혼선 발생과 불필요한 법 위반 사업자 양산이 우려됨.
 - 현재 대다수 공공기관에서 활용 중인 조달청의 ‘하도급지킴이’의 경우 민간공사 활용을 고려치 않고 있어 시스템 구성 및 망 분리 등에 추가적인 기능 고도화와 네트워크·서버 확충 등이 필요하나, 올해 관련 예산이 확보되지 않은 점과 시행 시기가 약 6개월밖에 남지 않은 점을 고려할 때 추가적인 기간 확보가 불가피할 것으로 예상됨.
 - 물론 현재 ‘노무비닷컴’ 등 민간사업자가 유사 서비스를 제공하고 있는 경우가 있고, 법 시행을 대비한 관련 정책연구가 사전 이루어진 점은 분명하나, 민간 유사 전산시스템을 전자대금지급시스템으로 인정할 수 있는 관련 기준의 고시, 적정 수수료 기준 등 관련 산업 정비와 관련된 후속 작업이 하위법령

의원 대표발의(의안번호 제18088호).

개정과 함께 이루어져야 함을 고려할 때 이 또한 기간이 촉박할 것으로 사료됨.

- 또한, 현재 하도급지킴이 사용과 관련하여 사용자에게 별도의 수수료를 징구받지 않아 발주자의 도급 금액 산정 시 이를 고려치 않는 점을 고려할 때 민간사업자 서비스 이용 시의 수수료 지급 주체에 대한 사전 정의도 함께 이루어져야 함을 고려할 때 더욱 그러함.
- 또한, 법안에서는 민간공사 전자대금지급시스템 활용 확대 유도를 위해 지자체 조례를 통해 하도급대금 및 건설기계 대여대금 지급보증서 발급 비용의 일부를 지원할 수 있도록 규율하고 있으나, 이로 인한 풍선효과로 지자체의 지역건설산업 활성화 노력이 축소되거나, 지방재정 여건에 따라 지원 한도가 차등 적용될 것으로 예상되기에 역차별 발생 등이 우려되는 점 또한 고려가 필요함.
- 추정컨대, 법률안에서 규율하고 있는 조례를 통한 관련 보증서 발급 비용의 일부를 지원하는 것은 경상남도(최초)·인천광역시·울산광역시·충청남도·전라남도가 지역건설산업 활성화를 위해 조례 개정을 통해 관내 민간공사에서 원도급자에게 지역업체를 하도급자로 활용할 경우 보증 수수료를 지원해 주는 사항을 참조하여 마련한 것으로 사료됨.
- 허나, 이를 변형하여 민간공사 전자대금지급시스템 활용 확대 유도를 위해 해당 재원을 활용할 경우 기존 지자체의 해당 정책의 만족도가 매우 높아 그 범위와 지급 한도가 지속적으로 확대되었던 점을 고려할 때 지역건설산업 활성화 축소가 우려되며, 관련 법률 개정을 통해 시행되는 국가 제도임에 반해 그 재원 사용을 지자체에 전가하였기에 지방재정 여건에 따라 지급 한도가 다를 수밖에 없어 역차별 발생이 우려됨.
- 뿐만 아니라 개정안은 민간공사까지 전자대금지급시스템 활용 확대 의무를 부여하며, 공공공사와 같이 수령한 대금의 타 공사 또는 경영 활동의 전용을 금지하면서 발주자의 보호를 위한 내용을 함께 규율하고 있으나, 현재 건설경기가 위축되어 한계 건설기업이 증가하고 있다는 점과 더불어 정부의 정책 자금 대상에 건설업이 대부분 소외되어 있는 점¹¹⁾, 해외 건설 선진국과 달리 경영자금 확보를 위한 타 지원 정책이 전무하다는 점을 고려할 때 최소 원도급자분에 대한 공사대금 전용 허용 또는 공사대금채권에 대한 손쉬운 유동화를 위한 고려가 함께 이루어지길 희망함.
- 대부분의 건설 선진국의 경우 금번 개정안과 달리 공사대금의 전용(공사대금 채권 유동화 포함)을 금지하고 있지 않으며, 특히 일본의 경우 최근 중동전쟁, Covid-19 등과 같은 외부 충격 시 기업의 신용

11) 대표적으로 중소벤처기업부는 민간금융 시장실패를 보완하고, 정책적 육성이 필요한 우수 중소기업 경쟁력 강화 및 미래성장동력 창출 목적 정책자금(융자 또는 이차보전)을 지원하고 있으나(대표적 세부 사업인 긴급경영안정자금 처리자금 대출은 기업당 최대 10억 원), 대부분의 건설업은 건설기업의 약 99%가 중소기업임에도 불구하고 지원 대상에서 제외되어 있어 타 산업과 달리 역차별받고 있음. 특히 타 공사업법에 따른 공사업(전기, 정보통신, 소방시설 등)은 지원을 받고 있음에도 불구하고 「건설산업기본법」에 따른 건설업은 대부분 소외되어 있어 형평성에 있어 부적합함.

도와 연계 없이 자동 적용되는 트리거 메커니즘이 반영된 보증제도를 통해 연쇄도산 등을 방지하고 있고, 이와 중첩하여 건설업의 P-CBO(유동화회사보증) 가능성이 낮은 점을 고려 중견 이하 건설기업 대상 공사대금 채권 유동화가 활성화되어 있어 건설경기 위축 시 안전한 버팀목으로 작용 중이기에 이를 고려한 정부와 국회의 후속 정책 방안 마련이 이루어지길 희망함.

〈표 1〉 일본 세이프티넷 보증제도 및 지역건설업 경영강화 융자 제도와 우리나라 신용·기술보증기금과 비교

구 분	일본 세이프티넷 보증 (セーフティネット保証制度)	일본 지역건설업 경영강화 융자 (地域建設業経営強化融資制度)	우리나라 신용·기보·P-CBO
법적 근거	중소기업신용보험법 제2조	국토교통성 통달 + 지자체 요령	신용보증기금법·기술보증기금법
보증 주체	신용보증협회(전국 51개 보증사)	보증사(3개사)	신보·기보(중앙)
트리거	8개(중소기업 연쇄도산 등) 사유 시 자동 발동	공사대금채권 발생	기업 신용평가 기반 신청 승낙 시
인정 권한	지자체장(시·구·정·촌장) 당일 발급	발주처 채권양도 승낙	보증사 자체 판단
보증 비율	중소기업 연쇄도산 방지·돌발 재해·금융기관 파탄 100%, 업황 악화 업종(전국) 등 80%	보증사 100%	운전자금 한도 내
보증 한도	28억 원 (금융기관 파탄 시 38억 원)	총도급액 - 선급금 - 기성금 - 기타 일부 산정액	통상 85~95%
건설업 특화	업황 악화 지정 업종에 건설업 다수 포함	건설업 전용	일반 중소기업 대상
상시성	상시 가동(사유별 차이)	한시 특례 연장을 통해 사실상 상시 운용	상시 가동
위기 시 확장성	업황 악화 시(직전 매출 전년 동기 대비 5% 감소) 자동	한도 확대 가능	정부 결정에 의존
신용도 의존성	매우 낮음	거의 없음(발주처 신용)	매우 높음

자료 : 전영준(2026.5.), 건설산업 수익환경 개선방안, 대한토목학회 건설지도자협의회 발제.

이슈 3 주택법 개정안에 따른 제도 변화와 향후 과제

- 이번 「주택법」 일부개정법률안은 지역주택조합의 관리 강화, 공사비 검증제도 도입, 리모델링 규제 개선, 도시형 생활주택 세대수 완화 등을 함께 담은 제도 개편으로, 주택공급 여건을 보완하는 동시에 사업 추진 과정의 투명성과 책임성을 높이려는 성격을 가짐.
- 국토교통위원회는 총 15건의 주택법 개정안을 심사한 결과, 이를 본회의에 각각 부의하지 않고 위원회 대안으로 제안함.

- 개정안은 지역주택조합의 부실 방지, 공사비 증액 갈등 관리, 리모델링 사업성 보완, 도심 내 소형주택 공급 확대, 조정대상지역 지정 절차 개선 등을 주요 축으로 구성함.
- 다만 일부 조항은 사업자의 절차 부담과 지방자치단체의 행정 집행 부담을 확대할 수 있어, 제도 시행 이후 현장 적용 과정의 정교한 관리가 필요함.
- 주요 개정 사항은 도시형생활주택의 세대수 완화, 리모델링 사업 추진 요건 개선, 지역주택조합 관리 강화, 공사비 검증 절차 신설, 사업 완료 후 조합 해산 절차 명확화 등으로 정리 가능함.
 - 도시형생활주택은 준주거지역·상업지역·공업지역 등에서 세대수 기준을 500세대 수준으로 완화하고, 역세권의 경우 지방자치단체 조례를 통해 최대 700세대 미만까지 한시적으로 완화할 수 있도록 함.
 - 공동주택 리모델링은 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축 범위를 확대하고, 일정 요건 하에 대형 세대 분할을 통한 추가 세대수 증가를 허용함.
 - 인접한 둘 이상의 주택단지가 결합하여 하나의 리모델링 조합을 설립하고 사업을 추진할 수 있도록 하며, 리모델링 주택조합 총회 또는 입주자대표회의 의사결정에 전자적 방법을 활용할 수 있도록 함.
 - 지역주택조합은 조합원 모집신고 단계에서 토지의 80% 이상에 대해 소유권 또는 매매계약서 등을 확보하도록 하고, 지구단위계획이 수립되지 않은 경우 모집신고 수리를 제한함.
 - 조합원 모집광고에는 사업비 구성표, 토지매입비·공사비·업무대행비·금융비용 등 구체적 산출 근거, 지구단위계획 내용 및 변경 제한 사항을 포함하도록 함.
 - 주택조합 사업비가 생산자물가 상승률을 제외하고 10% 이상 증가하는 경우 조합원 3분의 2 이상 출석과 출석 조합원 3분의 2 이상 찬성으로 총회의결을 거치도록 함.
 - 조합원 또는 공동주택 소유자 5분의 1 이상이 요청하거나 공사비 증액률이 일정 기준을 넘는 경우 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청하도록 함.
 - 사용검사 이후 일정 기간 내 조합 해산 총회를 소집하도록 하고, 해산 의결이 이루어지지 않는 경우 시장·군수·구청장이 조합 설립인가를 취소할 수 있도록 함.
- 이 법령이 나온 배경은 지역주택조합 사업에서 반복된 조합원 피해, 공사비 증액을 둘러싼 조합과 시공사 간 갈등, 노후 공동주택 리모델링 수요 증가, 도심 소형주택 공급 필요성 등이 복합적으로 누적된 데 있음.

- 지역주택조합 사업에서는 토지확보 지연, 불투명한 사업비 운영, 과도한 추가 부담금, 사업 장기화 등이 반복되면서 조합원 재산권 보호 필요성이 제기된 바 있음.
- 사업종료 이후에도 정당한 사유 없이 조합을 해산하지 않거나 조합 임원이 조합 이익금을 유용하는 문제가 발생하면서 사후관리 필요성도 함께 부각됨.
- 공사비 증액 갈등은 조합원 부담과 시공사 수익성에 직접 영향을 미치는 사안이나, 기존에는 증액 규모와 사유를 객관적으로 검증할 수 있는 법적 장치가 충분하지 않았음.
- 노후 공동주택 증가에도 기존 리모델링 제도는 복리시설 재배치, 통합 리모델링, 총회의결 방식 등에서 현장 수요를 충분히 반영하지 못한다는 지적이 있어 왔음.
- 1~2인 가구 증가와 도심 주거수요 확대에도 불구하고 도시형생활주택은 세대수 제한으로 인해 일정 규모 이상의 단지형 공급이 어렵고 공급 효과가 제한적이라는 문제가 제기됨.
- 이뿐만 아니라 국토교통부 장관이 조정대상지역을 지정하거나 해제하는 과정에서 시·도지사 의견을 듣도록 하고 있으나, 국토교통부의 검토 의견 회신 의무가 없어 지방자치단체 의견 반영이 제한적이라는 지적도 꾸준히 제기되어 왔음.
- 본 개정안이 건설산업에 미칠 영향은 사업의 예측 가능성과 투명성을 높일 수 있다는 측면과, 절차·검증·자료 제출 부담이 확대될 수 있다는 측면이 병존하는 것으로 평가할 수 있음.
 - 토지 확보, 사업비 증액, 공사비 검증, 조합 해산 등 주요 단계별 기준이 명확해지면 부실 가능성이 높은 사업의 진입을 일부 제한하고, 정상 사업의 추진 안정성을 높이는 효과가 있을 수 있음.
 - 반면 조합원 모집신고 요건 강화, 사업비 산출 근거 공개, 공사비 검증 대응 등으로 인해 사업 초기 준비 기간과 행정비용이 증가할 가능성이 있음.
 - 시공사 입장에서는 공사비 증액 사유를 제도적 절차 안에서 설명할 수 있는 통로가 마련되지만, 검증 결과의 수용 여부와 자료 제출 범위를 둘러싼 추가 갈등 가능성도 존재함.
 - 금융기관은 조합사업의 토지 확보 수준, 사업비 변동 가능성, 공사비 검증 절차 등을 보다 명확히 확인할 수 있어 사업성·리스크 판단의 기초자료가 확대될 수 있음.
 - 다만 공사비 검증 절차가 장기화되거나 검증기관별 판단 기준이 일관되지 않을 경우, 사업 지연에 따른 금융비용 증가로 이어질 가능성도 배제하기 어려움.
- 리모델링 관련 제도개선은 노후 공동주택 정비 수요에 대응하여 설계·시공·구조보강·친환경 성능개

선 등 관련 시장의 수요를 확대할 수 있으나, 실제 사업 활성화 효과는 단지 여건과 주민 동의, 안전성 검토 결과에 따라 차별적으로 나타날 가능성이 큼.

- 복리시설 증축, 통합 리모델링, 세대 분할, 전자적 의사결정 허용은 리모델링 사업모델의 다양화에 기여할 수 있을 것으로 기대되며 구조보강, 주차장 개선, 커뮤니티시설 확충, 에너지 성능 개선 등 건축 수요가 확대될 여지가 있음.
- 다만 리모델링은 일반 신축보다 기술적 제약이 크고, 기존 거주자 권리관계와 주민 동의 구조가 복잡하기 때문에 제도개선이 곧바로 대규모 시장 확대를 의미한다고 보기는 어려움.
- 세대수 증가와 복리시설 증축이 사업성 개선에는 도움이 될 수 있으나, 사업 진행 과정에서의 불확실성 감소를 위해 구조 안전, 피난, 소방, 주차, 기반시설 부담에 대한 세부 기준이 충분히 마련되어야 함.
- 도시형생활주택 세대수 완화는 도심 내 소형주택 공급 기반 확대 및 규모의 경제 확보에 기여할 수 있으나, 공급 확대가 주거품질 개선으로 이어질 수 있도록 관리 기준 현실화가 병행되어야 함.
 - 준주거지역·상업지역·공업지역 및 역세권에서 일정 규모 이상의 도시형생활주택 사업 추진이 가능해지면 도심 소형주택 공급물량 확보에는 유리할 수 있음.
 - 사업 규모가 확대될 경우 시공 효율, 공용공간 확보, 운영관리 측면에서 기존 소규모 단지보다 개선된 상품 구성이 가능할 것으로 기대됨.
 - 반면 사업성이 높은 일부 지역에 공급이 집중되거나 소형 위주의 공급이 반복될 경우, 과거 제기됐던 주차난, 커뮤니티시설 부족, 관리비 부담, 생활 SOC 부족 문제가 재현될 가능성이 있음.
 - 따라서 세대수 완화는 물량 확대 효과뿐 아니라 입지, 설계, 공용공간, 보행환경, 생활 편의시설, 장기 관리체계 등을 함께 고려하여 운영될 필요가 있음.
- 공사비 검증제도는 조합원과 시공사 간 정보 비대칭을 줄이고 공사비 증액의 적정성을 확인하는 장치로 기능할 수 있으나, 검증 절차가 새로운 지연요인으로 작용하지 않도록 세부 운영기준을 명확히 할 필요가 있음
 - 공사비 검증은 조합원이 부담 증가의 근거를 확인하고, 시공자가 원자재 가격 상승, 설계변경, 현장 여건 변화 등 합리적 증액 사유를 설명하는 절차로 활용될 수 있음.
 - 검증결과 공개와 총회의결 또는 주민투표 절차는 공사비 증액에 대한 조합원 통제권을 강화하는 효과로 이어질 수 있을 것으로 기대되나, 검증 대상 범위, 검증기관의 판단기준, 자료 제출 수준, 영업비밀 보호

범위가 불명확하면 새로운 분쟁이 발생할 가능성도 배제할 수 없음.

- 따라서 검증 요청부터 결과 통보까지의 표준 처리 기간과 검증 결과의 활용 방식을 시행령·고시 단계에서 구체화할 필요가 있음.
- 지역주택조합 관리 강화는 부실조합을 사전에 걸러내고 조합원 피해를 줄이는 데 기여할 수 있으나, 요건 강화가 정상 사업의 초기 진입까지 과도하게 위축시키지 않도록 보완 장치를 병행해야 함.
 - 토지확보 기준 강화 및 지구단위계획 요건은 사업 실현 가능성이 낮은 사업장에서 무리하게 조합원을 모집하는 행위를 제한할 수 있을 것으로 기대되며, 사업비 구성표와 산출 근거를 공개하도록 한 조치는 조합원이 사업 참여 여부를 판단하는 데 필요한 정보를 추가로 제공하는 효과가 있음.
 - 반면 초기 토지확보와 지구단위계획 수립 부담이 커질 경우, 자금력과 행정 역량이 부족한 중소규모 사업은 추진이 어려워질 가능성이 있음.
 - 공공 상담, 사전검토, 표준 사업비 검토, 조합원 정보공개 플랫폼 등을 통해 부실사업 차단과 정상사업 지원 간 균형을 맞출 필요가 있음.
- 지방자치단체의 역할을 확대하는 것은 현장 관리를 원활히 하고 지역의 의견을 반영할 통로가 넓어진다는 측면에서 의미가 있음. 다만 지자체의 전문인력과 심의 역량이 충분히 뒷받침되지 않을 경우 지역별 집행 편차가 발생할 가능성이 있음.
 - 개정안을 살펴보면 조합 점검, 지구단위계획 확인, 리모델링 심의, 조정대상지역 지정 관련 의견 회신 등 지방자치단체의 역할을 확대하는 구조를 띰.
 - 다만 지자체가 현장조사와 시정 요구, 리모델링 심의, 조합 관련 민원 대응을 수행하려면 도시계획, 건축, 회계, 법률, 공사비 검토 분야의 전문성이 필요함.
 - 인허가 의제 확대와 공동심의가 실질적인 절차 단축으로 이어지려면 관계기관 협의가 형식적 통합에 그치지 않도록 운영기준을 명확히 해야 함.
 - 이와 더불어 중앙정부 차원의 표준 매뉴얼, 전문인력 지원, 공사비·사업비 검토 데이터베이스 구축, 지자체 간 사례 공유체계를 마련함으로써 업무 부담을 경감하려는 노력도 함께 경주되어야 할 것임.

건설산업 관련^{직·간접적} 법률안 발의 및 입법예고 현황('26.4.27~5.25)

※ **규제 또는 처벌 강화** 표기의 경우 건설 산업계를 대상으로 한 규제 및 처벌 신설·강화 입법안

법률명	주요 내용
「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」	• [의안번호: 제18644호(이성권 의원 등 11인)] ('26.4.27. 일부개정 발의) - (제안이유) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따르면 건축물 등의 신축·증축 등의 허가 권한이 있는 행정기관이 건축허가 등을 할 관할 소방관서장 등의 동의를 받도록 하면서 건축물의 내부구조를 알 수 있는 설계도면을 제출하도록 규정 중 - 또한, 현행법은 소방관서장으로 하여금 소방시설 등의 자체점검 또는 화재예방안전진단이 불성실하거나 불완전하다고 인정하는 경우 등에는 화재 안전조사를 실시할 수 있도록 하고 그 결과를 공개할 수 있도록 하면서 화재 안전조사 항목에 대하여는 대통령령으로 위임 중 - 그런데 최근 발생한 대전 안전공업 화재 사고에서와 같이 소방대상물의 증·개축 등의 구조 변경에 관한 사항은 현행 법령에 따르면 화재 안전조사 항목에 포함되어 있지 아니한 점이 지적되고 있음. - (제안방향) 화재 안전조사 항목에 증축·개축 등의 구조 변경에 관한 사항을 포함
「소방시설 공사법」 규제 강화	• [의안번호: 제18653호(문진석 의원 등 10인)] ('26.4.28. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법에 따르면 소방시설 공사의 경우 다른 업종의 공사와 분리하여 도급하도록 규정 중이나, 소방시설의 설계 및 공사감리 영역의 경우 다른 업종의 영역과 분리하여 도급할 의무가 없어, 소방시설의 설계 및 공사감리 영역은 다른 공종의 영역과 일괄 도급되어 소방 설계 및 공사감리 영역 업체들은 수주 기회를 상실하고 있는 실정 - 수주 기회 상실에 따른 경영 상황의 악화는 기술개발 및 인력양성의 위축과 관련 분야에서의 책임성 및 전문성 저하로 이어져, 우리나라 소방산업의 경쟁력이 약화되고 국민 안전에 위험을 초래한다는 우려 - (제안방향) 소방시설의 설계 및 공사감리 영역의 분리 도급 의무화(안 제21조 및 제37조)
「개발이익 환수에 관한 법률」	• [의안번호: 제18656호(문진석 의원 등 10인)] ('26.4.28. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법에 따른 개발부담금은 개발사업에 따른 지가 상승분을 환수하기 위해 1990년 도입된 제도로써, 그간 정부는 경기 상황 등을 고려하여 한시적으로 감면 조치를 시행해 온 바 있으며, 최근 건축 인·허가 감소와 미분양 누적 등 건설경기 위축이 지속되고 있어, 개발사업 여건을 개선하고 사업자의 부담을 완화할 필요가 있다는 의견 제기 - 이에 정부는 2024년부터 2026년까지 신규 사업장에 대해 개발부담금을 감면하는 방안을 발표하였으나, 법률상 근거가 마련되지 않아 실제 감면 집행이 어려운 상황으로 정부 발표를 전제로 사업을 추진한 사업자의 보호와 정책 신뢰 확보를 위해서도 법률 개정이 필요한 상황 - (제안방향) 건설경기 회복을 지원하고 정부 정책의 실효성 확보를 위해 2024년부터 2026년까지 인가 등을 받은 개발사업에 대해 수도권은 개발부담금의 100분의 50을 경감하고, 수도권 외 지역은 이를 면제하는 한시 감면 규정을 마련(안 제7조의3 신설)
「조세특례제한법」	• [의안번호: 제18657호(조인철 의원 등 10인)] ('26.4.28. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 1세대 1주택자 등이 인구감소지역 또는 인구감소관심지역 내에 소재하는 주택을 2024년 1월 4일부터 2026년 12월 31일까지의 기간 중에 취득하는 경우, 기존 주택 양도 시 해당 인구감소지역 주택을 주택 수 산정에서 제외하여 1세대 1주택 양도소득세 비과세 등의 특례를 적용 중 - 그러나 현행 조세 특례의 종료 기한이 2026년 말로 임박함에 따라, 인구감소지역 또는 인구감소관심지역의

법률명	주요 내용
	주택 매수를 유도하고 생활인구 유입을 촉진하기 위한 정책적 유인이 약화된다는 지적 제기 - (제안방향) 지방 부동산 시장 활성화 및 지역 소멸 위기 극복에 기여하기 위해 인구감소지역 또는 인구감소 관심지역의 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 적용 기한을 2031년 12월 31일까지 5년 연장(안 제71조의2제1항 및 제2항)
「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 규제 강화	• [의안번호: 제18724호(이광희 의원 등 10인)] ('26.4.30. 일부개정 발의) - (제안이유) 최근 산업현장에서 인화성 또는 가연성 물질을 취급하는 공장 등을 중심으로 화재가 발생하여 다수의 인명피해가 발생하는 사고가 반복되고 있으며, 특히 화재 초기 자동소화설비의 작동 여부가 피해 규모를 좌우하는 핵심 요인으로 지적되고 있는 상황 - 그러나 현행법은 특정소방대상물에 설치하여야 하는 소방시설의 종류와 기준을 대통령령으로 위임하고 있어, 화재 위험이 높은 시설임에도 불구하고 규모 기준 등에 따라 자동소화설비가 설치되지 않는 사각지대가 존재하는 문제 존재 ▪ 특히 인화성·가연성 물질을 제조·취급·저장하거나 폭발성 분진 및 유증기가 발생하는 시설은 화재 발생 시 급격한 연소 확산 및 폭발로 이어질 가능성이 높아 초기 대응이 지연될 경우 대형 인명피해로 직결될 우려가 큰 상황 - (제안방향) 화재 위험이 높은 시설에 대하여는 규모와 관계없이 자동소화장치의 설치를 의무화하는 규정을 법률에 직접 신설하여 최소한의 안전 기준을 명확히 하고, 그 구체적인 종류 및 설치기준은 대통령령으로 정하도록 하여 제도의 유연성을 확보하는 한편, 기존 시설에 대해서는 일정한 유예기간을 두고 단계적으로 적용하며, 자동소화장치 설치에 따른 비용을 완화하기 위해 국가 및 지방자치단체가 재정적·기술적 지원을 할 수 있는 근거 마련(안 제10조의2 신설)
「노동조합 및 노동관계 조정법」	• [의안번호: 제18736호(김소희 의원 등 12인)] ('26.4.30. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 근로계약 체결의 당사자가 아니더라도 근로조건에 대해 실질적이고 구체적인 지배력을 행사하는 원청 사업주를 '사용자'로 인정하도록 규정 중 - 그러나 이러한 사용자 범위의 확대는 사용자성 인정을 피하기 위해 원청이 하청 근로자에 대한 안전 및 보건 조치에 소극적으로 임하게 되는 부작용 초래 - (제안방향) 노동자의 생명권 보호를 위한 원청의 조치를 유도하고 산업현장의 중대재해 예방에 실질적으로 기여하기 위해 도급, 용역, 위탁 등 관계에서의 안전 및 보건 확보 의무를 이행하기 위한 조치는 근로조건에 대한 지배·결정에 해당하지 않는 것으로 명확하게 규정(안 제2조제2호 단서 신설)
「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」	• [의안번호: 제18788호(전현희 의원 등 10인)] ('26.5.4. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법에 따라 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 기본계획 및 시행계획을 효율적으로 수립·시행하기 위해 매년 장기공공임대주택의 시설물 노후화, 편의시설 설치 및 복지 서비스시설 내 장비 설치 현황 등에 대한 실태조사 실시 가능 - 그런데 장기공공임대주택의 노후화에 따라 시설의 안전 확보를 위한 보수가 필요한 경우가 있으므로 실태조사 결과와 연계하여 시설 개선을 추진하여야 한다는 의견 제기 - (제안방향) 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장이 실태조사 결과 시설의 안전성 확보를 위하여 필요한 경우 사업 주체에게 시설물의 개선 및 보수 등을 권고할 수 있도록 규정(안 제3조의3제4항 신설)
「도시 개발법」	• [의안번호: 제18799호(안테준 의원 등 10인)] ('26.5.4. 일부개정 발의) - (제안이유) 공익사업을 위한 토지 등의 취득·사용은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 사업인정(지구지정 등) 고시 이후 사업시행자가 실시하는 것이 원칙이나, 같은 법에 따라 필요한 경

법률명	주요 내용
	우에는 사업시행자가 사업인정 전이라도 협의 방식으로 토지 등을 취득·사용 가능 - 그런데 최근 정부가 전방위적인 주택공급 확대방안을 모색하면서 각종 개발사업의 신속한 추진이 강조되는 가운데, 사업시행자뿐만 아니라 그 사업을 제안하는 자도 사업인정 전에 협의 방식으로 토지 등을 취득·사용할 수 있도록 하여 사업 기간을 단축할 필요가 있다는 지적 제기 ▪ 참고로 공공주택사업의 경우 최근 관련법 개정('25.12)을 통해 주택지구의 지정을 제안하는 자가 지구지정 전에 협의 방식으로 토지 등을 취득·사용할 수 있는 근거를 마련한바 존재 - (제안방향) 신속한 사업추진을 통한 원활한 주택공급에 기여하기 위해 현행법상 도시개발구역의 지정을 제안하는 자가 공공기관 등인 경우에 한정하여 도시개발구역 지정 전에 토지 등을 협의 취득·사용할 수 있는 근거 마련(안 제64조제9항 신설 등)
「조세특례법」	• [의안번호: 제18806호(이해민 의원 등 14인)] ('26.5.6. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 주택, 조합원입주권, 분양권 중 1채 또는 1개를 보유한 1세대가 2026년 12월 31일까지 인구감소지역주택을 취득한 경우 주택 수에서 제외하여 기존 주택 양도 시 1세대 1주택 비과세 혜택을 적용받도록 규정 중 - 그런데 동 규정이 일몰될 경우 인구감소지역의 주택 취득에 대한 유인이 감소하여 지방 소멸을 가속할 우려가 있으므로 세제 혜택을 지속하여 지방 주택 수요 확대 및 인구감소지역 활성화 지원 필요 - (제안방향) 인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 과세특례의 일몰기한을 2029년 12월 31일까지로 3년 연장(안 제71조의2)
「조세특례법」	• [의안번호: 제18808호(엄태영 의원 등 19인)] ('26.5.6. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 1세대 1주택자가 일정 요건을 갖춘 인구감소지역 내 주택을 취득하는 경우 인구감소지역 내 주택을 취득하기 전에 보유한 주택을 양도하는 경우 발생하는 양도소득세에 대하여 비과세하고, 종합부동산세 부과 시 1세대 1주택자로 간주하는 과세특례를 규정하고 있는데 그 일몰기한이 각각 2026년 12월 31일까지로 규정 중 - 그런데 인구감소와 수도권 인구 집중으로 지방의 인구는 계속하여 감소하고 있고 인구감소지역은 더욱 심각한 상황으로 인구감소지역 내 주택 취득에 대한 과세특례의 일몰기한을 연장할 필요 - (제안방향) 인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례의 일몰기한을 현행 2026년 12월 31일에서 2030년 12월 31일까지 4년 연장(안 제71조의2)
「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」	• [의안번호: 제18816호(김기표 의원 등 12인)] ('26.5.6. 일부개정 발의) - (제안이유) 현재 1기 신도시를 비롯한 노후계획도시 내에는 준공 후 30년이 경과하여 주거 환경이 열악해진 장기공공임대주택이 다수 존재하고 있으나, 현행법상 노후계획도시 정비사업의 범위가 민간 재건축·재개발 위주로 논의되면서 장기공공임대주택의 특성을 반영한 체계적인 재정비 모델이 미비한 실정 ▪ 특히 장기공공임대주택과 분양주택이 혼재된 구역의 경우, 통합적인 정비계획 수립에 어려움을 겪고 있다는 지적 - 노후계획도시 전반의 도시기능을 향상하고 정주 여건을 개선하기 위해서는 노후화된 장기공공임대주택 역시 정비사업의 핵심 축에 포함시켜야 하며, 장기공공임대주택의 정비사업은 서민 주거 안정이라는 공익적 목적이 강함에도 불구하고 일반 정비사업과 동일한 공공기여 의무를 부과하는 것은 사업성을 악화시켜 원활한 정비사업 추진을 가로막는 요인이 된다는 의견 제기 - (제안방향) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에 따른 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비 사업을 노후계획도시 정비사업의 정의에 명시적으로 포함하고, 장기공공임대주택과 분양주택이 혼재되어 있는 등 둘 이상의 사업을 체계적·계획적으로 시행할 필요가 있는 구역을 노후계획도시특별정비구역으로 지정할

법률명	주요 내용
	수 있도록 개정 - 또한, 공익적 성격이 뚜렷한 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업에 대해서는 공공기여 대상 사업에서 제외할 수 있도록 규정(안 제2조제6호차목 신설 등)
「토지이용규제기본법」	• [의안번호: 제18820호(이연희 의원 등 15인)] (‘26.5.6. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 과도한 토지이용규제로 인한 국민의 재산권 침해와 기업 활동 저해에 대한 문제를 해결하고자 2005년 제정되었으나, 이후 규제 지역과 지구의 지속적인 증가로 인해 규제의 중복성과 복잡성이 가중되고 있는 실정 - (제안방향) 불필요한 규제 신설을 억제하고 수요자 중심의 토지이용규제 체계 마련을 위해 지역·지구 등에 대한 타당성 검토 기한을 5년의 범위에서 대통령령으로 정하도록 규정하여 토지이용규제 운영의 투명성을 제고하고, 토지이용규제 평가를 전문성을 갖춘 공공기관이 하도록 하는 등 토지이용규제를 체계적으로 정비 ▪ 사업지구에 대한 토지이용규제 심의·평가 생략(안 제6조의2) ▪ 지역·지구 등 지정 및 운영에 대한 타당성 검토기한을 5년의 범위에서 대통령령으로 정하도록 규정(안 제8조의2) ▪ 지역·지구 등의 지정과 운영 실적에 대한 평가와 행위제한 내용 및 절차에 대한 평가 일원화(안 제13조) ▪ 대통령령으로 정하는 전문기관이 지역·지구 등 또는 행위제한 강화 등의 적정성 등에 관해 평가하도록 규정(안 제22조)
「인공지능 데이터센터 산업 진흥에 관한 특별법」	• [의안번호: 제18836호(과학기술정보방송통신위원장 대안)] (‘26.5.6. 법률 제정 발의, 가결 법안) - (제안이유) 인공지능 데이터센터는 인공지능산업 발전의 기반이 되는 핵심 인프라로서, 인공지능 시대의 국가 경쟁력을 좌우하는 필수 기반 시설이기에 세계 각국과 글로벌 기업들은 인공지능 패권 확보를 위해 대규모 인프라 투자를 지속하고 있으나, 우리나라 기업들과 연구기관들은 인공지능시스템·기술 등의 연구·개발 및 상용화에 필요한 인프라 부족을 호소하며 국가적인 지원책을 강력히 요구하고 있는 실정 - 우리나라 역시 「인공지능 발전과 신뢰 기반 조성 등에 관한 기본법」을 제정하고 인공지능 예산을 대폭 확대하며 민간의 생태계 조성 및 경쟁력 강화를 지원하는 등 ‘인공지능 3대 강국’을 목표로 국가의 총역량을 집중하고 있는 실정이나, 이를 체계적으로 뒷받침하기 위한 법체계가 완비되지 않은 상황 - 현행 법제는 인공지능 데이터센터의 구축 및 운영에 있어 다음과 같은 한계를 지니고 있어, 인공지능 데이터센터의 조속한 구축과 원활한 운영을 지원하기 위한 독립된 법률 제정이 시급한 상황 ▪ 첫째, 「인공지능 발전과 신뢰 기반 조성 등에 관한 기본법」은 정부로 하여금 ‘인공지능 데이터센터의 구축 및 운영을 활성화하기 위한 시책’을 추진하도록 하고 있으나 이를 구체적으로 뒷받침할 수 있는 법률이 부재한 상황으로 물론 「지능정보화 기본법」상 일반적인 데이터센터에 관한 규정은 있으나, 일정 규모 이상의 민간 데이터센터만 지원 대상으로 한정하고 있어 소규모 인공지능 데이터센터에 대한 지원은 사각지대로 방치 ▪ 둘째, 산업계에서는 다양한 인공지능 데이터센터의 조속한 구축을 위해서는 기존 규제에 대한 특례와 인·허가 절차의 간소화 등이 필요하다는 의견을 지속적으로 제기하여 왔으나, 현행 법제상 이를 뒷받침할 수 있는 근거가 부재한 상황으로 기존 법령에 따른 복잡한 인·허가 절차는 규제 부담으로 작용하여 투자 지연과 비용 증가를 초래하고, 이는 결국 민간의 인공지능 데이터센터 투자를 위축시키는 요인으로 작용 중 - (제안방향) 인공지능 데이터센터의 구축 및 운영에 대한 행정적·재정적 지원 근거를 마련하고, 인·허가 절차 간소화 및 전력계통영향평가 등에 관한 특례를 명시적으로 규정하여 인공지능 데이터센터를 구축·운영하려는 자의 부담을 획기적으로 낮춤으로써 인공지능산업 발전의 기반이 되는 인공지능 데이터센터의 발전과 기반 조성 등에 필요한 사항을 규정하여 국가경쟁력 강화에 이바지 ▪ 이 법은 인공지능산업 발전의 기반이 되는 인공지능 데이터센터의 구축과 운영을 지원하고 관련 산업의

법률명	주요 내용
	육성과 기반 조성 등에 필요한 사항을 규정함으로써 국가경쟁력 강화에 기여함을 목적으로 규정(안 제1조) - 인공지능, 인공지능 데이터센터, 인공지능 데이터센터 사업자에 대해 정의(안 제2조) - 인공지능 데이터센터 진흥에 필요한 추진체계를 마련하기 위해 관계 기관의 협조 및 실태조사, 통계 작성에 필요한 근거를 마련하고, 전담기관, 협회에 관하여 규정하며, 인공지능 데이터센터 사업자가 구축장소, 운영목적 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 과학기술정보통신부장관에게 신고하도록 규정(안 제5조부터 제11조까지) - 인공지능 데이터센터의 신속하고 원활한 구축·운영 활성화를 위해 기반시설의 우선 설치, 부대시설 설치 등 지원, 전문인력의 양성, 금융 지원과 더불어 보조금 지급, 국제협력과 해외진출 촉진, 지역사회와의 협력 등 인공지능 데이터센터의 진흥 및 기반 조성을 촉진하기 위한 사항들을 규정(안 제12조부터 제16조까지) - 과학기술정보통신부장관이 인공지능 데이터센터의 특성을 고려하여 전자파 영향 측정 장비의 설치 및 운영에 관한 지침을 마련하고 고시할 수 있도록 규정(안 제17조) - 인공지능 데이터센터 사업자 및 인공지능 데이터센터 구축·운영을 하려는 자의 원활한 인공지능 데이터센터 구축·운영을 위해 과학기술정보통신부장관에게 일원화된 창구를 통하여 관련 복합 인·허가 등 사항의 일괄처리를 신청할 수 있도록 하고, 과학기술정보통신부장관의 접수 및 관계기관의 장에게 신속한 개시 요청, 관계기관의 장의 인·허가 등에 필요한 절차의 신속한 개시 및 검토 결과의 기간 내 통지 의무, 타 임아웃제(인·허가 등 간주) 등 일괄처리에 필요한 사항 등을 규정(안 제18조) - 비수도권 인공지능 데이터센터의 신축·확장 및 전환에 대해서 「분산에너지 활성화 특별법」상 전력계통영향평가를 실시하지 않도록 특례를 부여(안 제19조) - 인공지능 데이터센터에 대해 「건축법」상 승강기, 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」상 충전시설 및 전용주차구역, 「주차장법」상 부설주차장, 「문화예술진흥법」상 미술작품의 설치 의무를 완화하고, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「산업직접활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「항만법」에 관한 특례 부여(안 제21조부터 제23조) - 인공지능 데이터센터 특구 제도를 도입하며, 규제개선 신청 등에 관해 규정(안 제24조부터 제27조까지)
「항만공사법」	• [의안번호: 제18843호(농림축산식품해양수산위원장 대안)] (‘26.5.6. 일부개정 발의) - (제안이유①) 현행법은 항만시설의 개발 및 관리·운영의 전문성과 효율성을 제고하기 위해 항만공사의 설립 근거 및 사업 내용을 규정 중 - 그런데 최근 글로벌 공급망 재편 및 해운·항만 분야의 탄소중립 가속화 등 급속한 대내외 환경 변화에 비추어 볼 때 현행법에 규정된 항만공사의 사업 내용만으로는 이러한 환경 변화에 적절히 대응하기 어렵다는 지적 - (제안이유②) 현행법은 항만공사에 무상으로 대부하거나 사용·수익 허가한 국유재산에 영구시설물 등의 축조를 금지하되, 영구시설물 등이 준공된 후 해당 국유재산을 항만공사에 출자하는 경우에 한해 축조를 허용 중 - 그런데 국유재산의 출자는 정부의 재정 부담을 가중시킬 뿐만 아니라 그 목적에도 제약이 있어, 물류시설 및 편익시설 등 영구 시설물의 축조가 사실상 불가능하여 효율적인 항만 운영에 한계가 있는 실정 - (제안방향) 항만공사의 사업범위를 확대·조정하는 한편, 항만공사가 영구시설물 등을 국가에 기부하거나 원상 회복하는 경우에는 국유재산에 영구시설물 등을 축조할 수 있는 근거를 마련하는 등 항만 운영의 기능 강화 및 효율성 제고를 위한 법률 정비
「도시교통	• [의안번호: 제18852호(국토교통위원장 대안)] (‘26.5.6. 일부개정 발의, 가결 법안)

법률명	주요 내용
정비 촉진법	- (제안이유) 현행법령에서는 연면적 1,000㎡ 이상 시설물을 교통유발부담금 부과대상으로 정하고 있어 교통혼잡과 안전 문제를 유발하는 승차구 매점(드라이브스루)은 대부분 교통유발부담금 부과대상에서 제외되고 있는 상황 - 또한, 교통유발부담금 산정기준이 되는 단일부담금과 교통유발계수에 대하여 법령으로 정하는 기준을 지방자치단체가 조정할 수 있는 범위가 제한적이며 상당수 지방자치단체에서 오래전 조례 기준을 적용하고 있어 부담금이 불합리하게 부과되고 있다는 지적 제기 - (제안방향) 교통유발부담금의 합리성 제고를 위해 승차한 상태로 상품을 구매하거나 서비스를 제공받는 시설물로서 대통령령으로 정하는 시설물을 교통유발부담금 부과대상에 포함시키고, 국토교통부령으로 정한 단위부담금 또는 교통유발계수를 세분화하여 조례로 달리 정할 수 있도록 하며, 시장으로 하여금 조례로 정한 단위부담금 또는 교통유발계수에 대해 주기적으로 타당성을 검토하여 필요한 조치를 하도록 의무화(안 제36조 및 제37조 등)
「도시 재정비 촉진을 위한 특별법」	• [의안번호: 제18855호(국토교통위원장 대안)] (‘26.5.6. 일부개정 발의) - (제안이유①) 현행법은 재정비촉진지구를 지정하거나 변경을 신청하려는 경우에 주민설명회, 주민 공람, 지방의회 의견청취를 순차적으로 개최하여 의견을 수렴하도록 하고 있으며, 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에 주민 공람, 지방의회, 공청회를 순차적으로 개최하여 의견을 수렴토록 규정 중 - 그러나 도심 내 주택공급 부족과 이에 따른 수급 불안정이 지속됨에 따라 신속한 주택공급을 위해서는 도시 재정비촉진지구 지정·변경 및 재정비촉진계획 수립·변경 과정에서 의견수렴절차가 단계별로 진행되면서 발생하는 지연 문제를 개선해야 한다는 지적 제기 - (제안이유②) 한국토지주택공사 등의 주택사업 전문성을 활용하고 공공기여 등 공공성이 높은 공공재개발사업·공공재건축사업의 활성화 방안이 필요하다는 지적도 이어지는 상황 - (제안방향) 재정비촉진지구를 지정 혹은 변경을 신청하는 경우에 주민설명회, 주민 공람, 지방의회 의견청취 절차를 함께 진행할 수 있도록 하고, 재정비촉진계획을 수립 혹은 변경하려는 경우에는 주민 공람, 지방의회 의견청취, 공청회 개최 절차를 함께 할 수 있도록 하여 신속한 사업 추진을 도모하고, 공공재개발사업·공공재건축사업의 경우 추가적으로 용적률을 완화할 수 있도록 하여 공공정비사업 활성화 유도 ▪ 재정비촉진지구를 지정하거나 변경을 신청하려는 경우 주민설명회, 주민 공람, 지방의회 의견청취를 병행하여 진행할 수 있도록 규정(안 제4조제4항 신설) ▪ 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우 주민 공람, 지방의회 의견청취, 공청회 개최를 병행하여 진행할 수 있도록 규정(안 제9조제8항 신설) ▪ 「건축법」에 따른 건축물의 높이 제한, 도시공원 또는 녹지 확보기준을 완화할 수 있도록 규정(안 제19조제4항) ▪ 공공재개발사업·공공재건축사업의 경우 용적률을 완화할 수 있도록 규정(안 제19조제5항 신설)
「민간임대 주택에 관한 특별법」	• [의안번호: 제18857호(국토교통위원장 대안)] (‘26.5.6. 일부개정 발의) - (제안방향①) 지역주민 및 지자체의 반대 등으로 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구의 지정을 해제할 수 있도록 하고(안 제27조제1항제3호 신설 및 제3항) - (제안방향②) 이 법에서 허용하지 아니하는 방법으로 민간임대주택의 임차인 또는 임차인이 되려는 자(예비임차인, 투자자, 회원, 발기인 등 그 명칭에 관계없이 장래에 민간임대주택의 임차인으로 선정되려는 자)를 모집하는 것을 금지하고, 위반할 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금, 3천만 원 이하의 과태료를 부과하며(안 제42조제8항, 제65조제2항제10호, 제67조제1항제1호 신설), - (제안방향③) 임대사업자 상속과 관련된 규정을 신설하여 임대사업자가 사망한 경우 상속인이 그 임대사업자를 계속하려면 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하고, 신고한 상속인이 피상속인의 임대사업자로서의 지위를

법률명	주요 내용
	포괄적으로 승계하도록 하며(안 제43조의2 신설), - (제안방향④) 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약 신고를 변경하려는 경우 변경 예정일 1개월 전까지 신고하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 변경한 날로부터 15일 이내에 신고할 수 있도록 규정(안 제46조제1항 및 제2항)
「주택법」	• [의안번호: 제18858호(국토교통위원장 대안)] (‘26.5.6. 일부개정 발의) - (제안이유) 지역주택조합 사업의 추진과정에서 토지확보 지연, 불투명한 사업비 운영 등으로 사업이 장기화되고 과도한 추가분담금으로 인하여 피해가 발생하는 사례가 지속적으로 발생하고 있으며, 시공자와 조합 간 공사비 증액 갈등이 빈번하나 이를 객관적으로 검증할 수 있는 법적 수단이 없어 사업이 중단되는 사례가 속출하고, 사업종료 이후에도 정당한 사유 없이 조합을 해산하지 않고 조합의 임원이 조합의 이익금을 유용하는 문제가 발생하는 등 지역주택조합 사업 전반에 대한 제도개선의 필요성이 제기되는 상황 - 한편, 최근 노후 공동주택의 개량 등을 위한 리모델링 추진 단지가 증가하고 있으나, 복리시설 철거 후 재배치 및 통합리모델링의 제한 등으로 주민들이 선호하는 리모델링 계획을 수립하기 어렵고 리모델링 추진 과정에서 효율성 낮은 총회의결 방식 등으로 신속한 사업 추진이 어려운 실정 - 아울러 1~2인 가구 증가에 따라 도심 내 도시형생활주택의 지속적인 공급이 필요하나, 세대수 제한으로 인해 시장 선호도가 높지 않은 소규모 단지 형태로만 건설할 수밖에 없어 공급 효과가 제한적이고, 조정대상지역 지정 또는 해제하는 경우 시·도지사의 의견을 듣도록 하고 있으나 검토의견 회신까지는 의무가 아니어서 지방자치단체의 의견 반영이 제한적이라는 지적 제기 - (제안방향) 지역주택조합 사업의 초기 진입기준 강화를 통해 부실조합 발생으로 인한 조합원 피해를 예방하고, 신속하고 투명한 사업추진과 공사비 분쟁해결 및 적기 해산 등을 위한 제도적 장치를 마련하는 한편, 공동주택 리모델링 시 복리시설 증축범위 확대와 통합 리모델링 허용 등 규제 및 절차 개선을 통해 사업성을 제고하고, 도심 내 소규모 주택공급을 활성화하기 위해 도시형생활주택 세대수 제한 한시 완화, 조정대상지역 지정 시 충분한 소통을 거치도록 시·도지사 의견에 대한 검토의견을 회신하도록 하는 등 현행법상 미비사항을 보완하여 주택시장의 안정과 국민 재산권 보호 도모 ▪ 도심 내 주택공급을 촉진하기 위해 도시형생활주택 세대수 기준을 500세대 미만으로 완화하고, 철도역에서 500미터 거리 이내인 역세권의 경우에는 지방자치단체의 조례로 최대 700세대 미만까지 완화할 수 있도록 한시적 허용(안 제2조제20호) ▪ 공동주택 리모델링 시 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축 범위를 확대하고, 각각 구분소유가 되도록 세대를 분할하는 리모델링의 경우 세대수 증가를 추가로 허용할 수 있도록 규정(안 제2조제25호) ▪ 리모델링 주택조합은 주택 건설사업 등록 없이 주택 건설사업을 시행할 수 있도록 개정(안 제4조제1항) ▪ 조합설립인가 시 해당 주택건설대지의 15% 이상에 해당하는 토지소유권을 포함한 80% 이상에 해당하는 토지매매계약서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 매매계약으로서 그 실제 거래가격의 10% 이상의 계약금 지급 사실 증명) 및 국공유지 사용권원을 확보하도록 규정(안 제11조제2항) ▪ 리모델링 결의 시 입주자 공유가 아닌 복리시설 전체를 하나의 동으로 간주하여 동의율을 산정하고, 인접단지들이 결합하여 하나의 리모델링조합을 설립 후 사업시행이 가능하도록 하며, 리모델링 조합원의 기존 세대에서 신규 건설되는 세대로의 권리변동이 가능도록 규정(안 제11조제3항, 제6항) ▪ 주택조합의 업무대행자가 주택조합의 계약금 등 자금의 보관업무와 다른 대행업무를 병행할 수 없도록 하고, 이를 위반한 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금 부과(안 제11조의2제7항 신설, 제101조제1호) ▪ 조합원 모집신고 시 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 소유권 또는 매매계약서(국공유지의 경우 사용권원)를 확보하도록 하고, 조합주택 건설사업과 관련한 지구단위계획이 수립되어 있지 않은 경우 모집신고 수리를 제한하며, 모집신고 수리 이후에는 대통령령으로 정한 경우 이외에는 해당 조합주택과 관련한 지구단위계획의 수립·변경을 할 수 없도록 규정(안 제11조의3제1항, 제5항, 제9항 신설)

법률명	주요 내용
	▪ 조합원 모집공고 시 추정사업비를 확인할 수 있는 구체적인 자료와 지구단위계획의 내용이나 수립·변경 제한에 관한 사항을 포함하도록 규정(안 제11조의5제1항) ▪ 주택조합의 전체 사업비가 100분의 10 이상 늘어나는 경우 총회에서 조합원 2/3 이상 출석과 출석 조합원 2/3 이상 찬성으로 의결하도록 하고, 이를 위반할 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처하도록 규정(안 제12조의2 신설, 제102조제4호의2 신설) ▪ 모집주체 및 주택조합에 대하여 공무원·전문가 합동으로 점검할 수 있도록 근거를 신설하고 그에 따른 시정요구 등의 명령을 위반한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처하도록 규정(안 제14조제5항 신설, 제104조제4호의2) ▪ 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 리모델링 허가를 받지 못하는 경우에도 해산 여부를 결정하도록 규정(안 제14조의2제1항) ▪ 주택건설사업을 완료하여 사용검사를 받은 날부터 1년이 되는 날까지 주택조합 해산을 위한 총회를 소집하도록 하고, 총회를 소집하도록 한 기간이 경과한 날부터 6개월 이내에 해산을 의결하지 아니한 경우 시장·군수·구청장 청문을 거쳐 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있도록 규정(안 제14조의2제3항부터 제5항 신설, 제6항 및 제7항, 제8항 신설, 제9항, 제96조제2호, 제104조제4호의3) ▪ 주택조합 등이 시공자와 계약을 체결한 후 조합원 1/5 이상이 검증을 요청하거나 공사비 증액이 일정 비율 이상인 경우 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청하도록 하고, 검증 결과를 조합원 등에게 공개하도록 하며, 공사비 검증 결과를 반영하여 시공사와 공사비 증액계약을 하려는 경우 총회의결 등을 거치도록 하면서 공사비 검증기관의 임직원은 별칙적용 시 공무원으로 보도록 하고, 검증 결과를 공개하지 않거나 총회의결 등을 거치지 않는 경우 각각 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금, 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처하도록 하며, 주택조합과 시공자가 계약을 체결할 때 사용할 수 있도록 표준계약서 마련 근거를 규정하고, 공사비 증액에 관한 분쟁 등이 발생한 경우 「건설산업기본법」에 따른 건설분쟁조정위원회에 분쟁조정 신청을 할 수 있도록 규정(안 제14조의5 신설, 제97조제1호 신설, 제102조제4호의3 신설, 제104조제4호의6 신설) ▪ 사업계획 승인 시에 의제되는 안·허가의 대상 확대(안 제19조제1항제26호부터 제28호까지 신설) ▪ 지역주택조합의 사업계획승인 신청 요건 중 토지 소유권 확보 기준 95% 이상에서 80% 이상으로 완화(안 제21조제1항제1호) ▪ 국토교통부장관이 조정대상지역을 지정하는 경우에는 사·도지사의 의견에 대한 검토의견 회신 의무 부여(안 제63조의2제3항) ▪ 리모델링의 변경허가 절차를 신설하고 경미한 사항의 변경은 신고절차를 신설(안 제66조제1항 및 제2항) ▪ 세대수 증가형 리모델링 허가 시 시장·군수·구청장이 시·군·구도시계획위원회의 심의와 건축심의를 공동으로 수행할 수 있도록 규정(안 제66조제6항) ▪ 법령용어 정리를 위해 '행위허가'를 '리모델링 허가'로 변경(안 제66조제8항, 제67조, 제96조제4호) ▪ 리모델링 지원센터를 설치·운영할 수 있는 주체에 사·도지사 추가(안 제75조제1항) ▪ 이전고시 및 등기절차에 필요한 규정에 관해 「도시 및 주거환경정비법」 준용(안 제76조제6항) ▪ 리모델링주택조합의 총회 등에서 의사를 결정하는 경우 전자적 방법 활용 가능(안 제76조제7항 신설)
「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」	• [의안번호: 제18861호(국토교통위원장 대안)] (‘26.5.6. 법률제정 발의) - (제안이유) 2024년도 전국 빈집 현황조사에 따르면 전국 빈집은 13.4만 호로 파악되었으며, 사업자등록 정보 및 전기에너지 사용량 등으로 추정한 빈 건축물은 최대 6.1만 동으로 빈집 등 빈 건축물의 증가는 범죄·붕괴 위험 등으로 주변지역 공동화 및 자산가격 하락 등 지역 쇠퇴를 유발시키며, 인구가 감소하는 지역은 빈 건축물이 증가하는 등 악순환이 발생하여 지방소멸 가속화도 우려되는 상황 - 관련하여 빈집 등 빈 건축물의 사용용도, 발생원인 등에 따라 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「건축물관리법」, 「공사중단 장기 방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 등 다수의 법령이 운용되고 있

법률명	주요 내용
	으나, 실태조사 주기 및 관리체계 등이 상이하여 빈 건축물의 현황 파악 및 관리에 한계 - 또한, 빈집 등 빈 건축물은 주로 쇠퇴지역에 산발적으로 위치하고 있어 소유자의 자발적인 정비를 기대하기는 어려운 상황이며, 지방자치단체는 행·재정적 부담으로 인하여 소극적으로 빈 건축물 정비를 추진하는 등 현행 제도의 실효성은 낮은 수준 - (제안방향) 빈 건축물의 종합적·체계적인 관리를 통한 도시환경 정비를 위하여 기존 유사 법률을 통·폐합하고, 국가·지방자치단체·소유자의 책무를 규정하고 빈 건축물 정비를 촉진할 수 있도록 다양한 특례 도입 ▪ 주거환경을 악화시키고 지역 공동화를 유발하는 빈 건축물을 신속하고 효과적으로 정비하기 위해 필요한 사항 및 특례를 규정하여 정주 여건을 개선하고 도시 기능을 강화하는 등 국민 삶의 질 향상을 목적으로 규정(안 제1조) ▪ 국가는 지방자치단체 등이 시행하는 빈 건축물 정비사업에 필요한 시책을 수립하고 지방자치단체는 빈 건축물 정비에 필요한 조치를 강구하며, 빈 건축물 소유자 등은 스스로 빈 건축물 정비 및 관리에 대한 노력과 국가 등의 시책에 적극 협조(안 제3조부터 제5조까지) ▪ 시장·군수 등은 빈 건축물 등에 대하여 등급 재산정 등을 위해 5년마다 실태조사를 실시하고, 빈 건축물의 발생 현황 등을 파악하기 위해 매년 현황조사 실시(안 제8조) ▪ 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 빈 건축물을 효율적으로 관리하기 위해 빈 건축물 정비 등에 필요한 정보를 제공하는 시스템을 구축·운영(안 제13조) ▪ 국토교통부장관은 빈 건축물에 관한 시책을 효율적으로 수립·시행하고 정비사업을 활성화하기 위해 관련 통계를 작성·관리하고 공표(안 제14조) ▪ 국토교통부장관은 빈 건축물을 정비하고 도시의 활력을 증진시키기 위해 10년 단위 빈 건축물 정비기본 방침을 수립하여야 하고, 시·도지사는 빈 건축물을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위해 5년 단위 빈 건축물 정비에 관한 전략계획을 수립하여야 하며, 전략계획의 원활한 이행을 위해 시장·군수 등은 5년마다 빈 건축물 정비기본계획을 수립·시행하고 1년마다 이행계획을 수립·시행(안 제15조부터 제17조까지) ▪ 시장·군수 등은 빈 건축물이 증가하고 있거나 빈 건축물의 비율이 높은 지역을 빈 건축물 정비촉진지역으로 지정(안 제18조) ▪ 빈 건축물 정비사업은 시장·군수 등 또는 빈 건축물 소유자가 직접 시행하거나, 한국토지주택공사 등 지정 기관이 수행할 수 있도록 규정(안 제19조) ▪ 국토교통부장관, 시·도지사는 빈 건축물 정비사업 촉진을 위해 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진할 수 있으며, 선도사업에 참여하는 사업시행자에게 재정적·행정적 지원을 규정(안 제26조) ▪ 안전사고나 범죄 발생의 우려가 있는 빈 건축물 등에 대한 시장·군수 등의 안전조치·철거 등의 명령, 직권 철거, 보상 등에 관한 사항을 규정(안 제27조부터 제30조까지) ▪ 국토교통부장관, 시·도지사는 원활한 빈 건축물 정비·관리 등을 위해 빈 건축물 정비사업 비용, 실태조사 및 현황조사 비용 등을 보조하거나 융자할 수 있도록 규정(안 제31조) ▪ 빈 건축물의 소유자부터 관리·운영을 위탁받아 관리하는 빈 건축물 관리업을 하려는 자는 시장·군수 등에게 이를 등록하도록 규정(안 제41조 및 제42조) ▪ 시장·군수 등은 빈 건축물에 대해 안전조치·철거 등의 조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에 대해 이행강제금 부과 가능(안 제55조)
「건설산업기본법」	• [의안번호: 제18862호(국토교통위원장 대안)] (‘26.5.6. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 공공에서 발주하는 건설공사에 대해 전자대금지급시스템을 통한 공사대금 청구 및 수령을 의무화하여 대금의 흐름을 관리하고, 임금 및 대금 체불을 방지하고 있으나, 공공공사 외의 민간 건설공사 영역에서는 여전히 대금 지급의 투명성이 확보되지 않고 있는 실정

법률명	주요 내용
규제·차별 강화	- 또한, 공공기관이 과반 이상 출자한 법인이 발주하는 공사의 경우 실질적으로 공공성이 높음에도 불구하고 하도급대금 직접 지급 등 보호 대상에서 제외되는 사각지대 존재 - 전자대금지급시스템 이용 의무 대상을 일정 규모 이상의 민간공사까지 확대하고, 발주자가 하도급자 등에게 대금을 직접 지급할 수 있는 기능을 강화하며, 시스템 이용 시 보증 수수료 지원 등 인센티브 제공 (제안방향) 전자대금지급시스템 이용 의무 대상을 일정 규모 이상의 민간공사까지 확대하고, 발주자가 하도급자 등에게 대금을 직접 지급할 수 있는 기능을 강화하며, 시스템 이용 시 보증 수수료 지원 등 인센티브 제공하며, 하도급 보호 의무가 있는 공공 발주자 범위에 공공출자 범위를 포함 - 건설기계 대여업자, 제작납품업자 및 가설기자재 대여업자에 대한 대금 지급 시 전자대금지급시스템 이용 의무를 준용하도록 하고, 준용 시 “수급인”은 “수급인 또는 하수급인”으로, “공사대금”은 “건설기계 대여대금” 등으로 명확히 규정(안 제32조제4항) - 전자대금지급시스템 이용 의무 대상을 국가·지자체·공공기관 발주 공사뿐만 아니라 일정 금액 이상의 민간 건설공사까지 확대하고, 시스템을 통해 수령한 대금의 전용 금지 대상을 명시(안 제34조제9항) - 발주자가 공사대금을 지급할 때 수급인 또는 하수급인의 계좌를 거치지 않는 방식 등으로 하수급인 등에게 직접 지급될 수 있는 시스템 사용을 의무화(안 제34조제10항 신설) - 민간공사에서 전자대금지급시스템을 이용하여 공사대금 또는 건설기계 대여대금을 지급하는 경우, 지자체 조례로 정하는 바에 따라 하도급대금 또는 건설기계 대여대금 지급보증서 발급 비용의 일부를 지원할 수 있도록 규정(안 제34조제11항 및 제68조의3제7항 신설) - 하도급대금 직접 지급 및 보증서 제출 확인 의무가 있는 공공 발주자 범위에 공공기관이 50%를 초과하여 출자·설립한 ‘공공출자법인’을 포함(안 제35조제1항제1호 및 같은 조 제2항제6호, 제68조의3제6항) - 전자대금지급시스템을 이용하지 아니하고 공사대금을 지급한 자에 대한 과태료 부과 근거 신설(안 제98조의2제2호 신설 등)
「용산공원 조성 특별법」	• [의안번호: 제18863호(국토교통위원장 대안)] (‘26.5.6. 일부개정 발의) (제안이유) 과거 전체 부지 반환이 완료되지 않은 상태에서 이루어진 용산기지 임시 개방은 법적 근거 미비를 비롯해, 해당 부지의 환경 오염 정화 및 위해성 저감 조치가 미흡하여 국민 건강에 위협이 된다는 문제가 지속적으로 제기되어, 과거와 차별화되고 책임 있는 접근을 통해 용산공원이 국민의 안전을 담보하고 국민의 공간으로 회복될 수 있도록 법적 기반 재정비 필요 시급 (제안방향①) 용산공원지구 전체가 아닌 일부 반환 부지부터 단계적으로 공원을 조성할 수 있도록 일부 반환 부지에 대한 조성계획 수립을 허용(안 제14조제1항 및 제3항제1호) (제안방향②) 반환부지의 유지·관리 및 운영 과정에서 환경 관리를 필수적으로 포함하고, 이를 법적 의무로 명시(안 제20조의2) (제안방향③) 용산 미군기지 주변 산재 부지를 활용하는 캠프 킴 등 복합시설조성지구에서는 획일적인 공원·녹지 기준 대신 유연한 설계 기준을 적용하여 과거와 같은 단순한 외형적 개방 대신 도심 내 양질의 주택공급 획기적 증대 유도(안 제25조의2 신설)
「건축법」	• [의안번호: 제18864호(국토교통위원장 대안)] (‘26.5.6. 일부개정 발의) (제안이유①) 현행법은 건축물의 적법성을 확보하고 안전 및 기능을 유지하기 위해 위반건축물에 대해 시정 명령 및 이행강제금 등의 조치를 규정 중 - 그러나 그동안 5차례에 걸쳐 「특정건축물 정리법」이 시행되어 49만 건의 양성화가 이루어졌음에도 위반건축물은 지속적으로 증가하고 있어 이를 예방하기 위한 제도적 개선이 필요하다는 지적 제기 (제안이유②) 조례 개정을 통해 제2·3종 일반주거지역 내 소규모재건축 건축허가사업에 대하여 용적률을 완화한 바 있으나, 일조사선 규정으로 인해 용적률 확보가 어려운 실정

법률명	주요 내용
	- 또한, 서울시 주거용 위반건축물 58%가 일조사선 규정을 위반하는 무단 증축으로 추정되어 법과 현실의 괴리가 존재한다는 지적 - (제안이유③) 2024년 8월 인천 청라 아파트 지하주차장 전기차 화재, 2025년 4월 부산 반안트리 화재, 2025년 7월 광명 필로티 구조 아파트 화재 등과 같이 지하주차장, 필로티 구조 등의 화재 발생 시 인적, 물적 피해가 대형화되고 있는 상황으로 - 위반건축물 증가를 억제하고 건축물의 일조사선 규정을 합리적으로 완화하며, 화재안전 관련 사항을 규정하도록 제도개선을 통해 국민 생활환경을 개선하고 생명과 재산을 보호하는데 기여 - (제안방향) 상기 제안사유에 대해 다음과 같은 일부개정안 제시 ▪ 사용승인을 받은 단독주택 등 건축물에 대한 사후관리를 의무화함으로써 건축물이 승인받은 대로 유지·관리되고 있는지 확인토록 규정(안 제22조의2 신설) ▪ 건축물의 지하층 주차장에 사용되는 내부 마감재로는 불연재료로 사용하도록 의무화하고, 건축물 지하층에 설치하거나 노출되는 배관 및 배관설비의 단열재를 포함한 마감재료는 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하도록 위임 규정 마련(안 2제25조제5항, 제6항) ▪ 내화채움구조 등 품질인정자재의 설치 및 공사감리에 필요한 사항을 대통령령으로 정하도록 규정(안 제52조의5제3항) ▪ 시행령으로 규정하는 일조사선 규정을 법으로 상향하면서 현실에 맞게 완화(안 제61조제1항) ▪ 위반건축물의 정기적인 실태조사를 의무화하고, 시정명령을 이행한 건축주 등이 책임이 있는 자에게 구상권을 행사할 수 있도록 규정(안 제79조제5항, 제7항, 제8항) ▪ 이행강제금의 실효성을 확보하기 위해 상습·영리 목적의 위반에 대한 가중비율의 하한을 설정하고, 이행강제금의 반복 부과를 의무화(안 제80조제2항, 제5항) ▪ 지자체에서 위반건축물 업무를 처리할 때 필요한 사항을 규정한 지침을 국토교통부장관이 고시할 수 있도록 규정(안 제80조의3 신설) ▪ 지자체에서 건축안전특별회계를 의무적으로 설치하도록 하며, 특별회계 재원에 조례로 정하는 비율 이상의 이행강제금을 포함하도록 하고, 특별회계를 사용할 수 있는 용도에 위반건축물의 조사, 시정 및 관리를 위한 사항 추가(안 제87조의3 제1항, 제2항, 제3항) ▪ 위반건축물의 설계자도 처벌할 수 있는 근거를 마련하고, 위반건축물의 조사 또는 검사, 시험을 방해, 기피한 자를 처벌할 수 있도록 규정(안 제108조제1항, 제110조제1호, 제113조제1항)
「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」	• [의안번호: 제18866호(국토교통위원장 대안)] (‘26.5.6. 일부개정 발의, 가결 법안) - (제안이유①) 우리나라는 수도권·대도시 중심의 경제 발전이 이루어지면서 상대적으로 이촌향도 등 인구유출 현상이 심화되었고, 최근에는 저출산·고령화 현상의 고착화 등으로 인한 자연 감소도 갈수록 증가하면서 현재 농어촌 지역은 인구소멸·지방소멸의 위기에 봉착해 있는 상황 - 이에 농어촌 지역에는 장기간 방치되는 빈집 문제가 대두되었고, 지난 2020년 빈집 정비 사무가 지방으로 이양되면서 각 지방자치단체들은 지역의 여건에 맞춰 개별적으로 시행되고 있으며, 정부 차원에서의 제도적 지원도 한계가 존재하고 있는 실정 - 농어촌 빈집은 주변 지역의 위생·안전 등의 주거환경을 악화시키고, 농촌주민의 삶의 질에 매우 부정적인 영향을 미칠 수 있다는 점에서 지역사회의 위해요소로 인식되고 있지만, 농어촌 지역 빈집 철거를 위한 유인기제의 부족, 농촌 빈집 정비와 관련된 부처 및 법령의 다원화 등의 문제들로 인해 종합적·체계적 관리를 위한 법적 근거를 재정비해야 한다는 지적 제기 - (제안이유②) 현행법에 따르면 공공주택사업 등 공익사업을 위한 토지 등의 취득 시 토지소유자 등 수용하거나 사용할 토지나 물건에 관한 관리를 가진 자는 보상금 수령 이후 수용 또는 사용의 개시일까지 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도하거나 이전하도록 규정하고 있으며, 이를 위반하는 경우 1년 이하의 징역 또는

법률명	주요 내용
	1천만 원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있으나, 사업시행자는 고발조치 시 민원 악화 및 법적 분쟁 등을 우려하여 적극 대응이 어려운 실정 - 또한, 보상금 수령 이후 퇴거 불응 등에 대해서는 행정대집행을 통한 직접 강제도 불가하여 보상이 완료되었음에도 철거되지 아니한 건축물 등으로 사업이 지연되는 사례가 발생하고 있어 보상금 수령 이후 자진이주, 퇴거 거부로 인해 3기 신도시 등 주요 공익사업의 추진이 지연되고 있음에 따라 제도개선 방안 필요성 제기 - (제안방향①) 국가의 중장기 계획에 기초한 종합적·체계적인 농촌 빈집 정비 및 관리체계를 구축하기 위한 제정법을 마련함에 있어 농어촌 빈집정비사업의 시행자에게 토지 등의 수용·사용권을 부여할 수 있도록 현행 법의 별표를 개정 ▪ 사업인정이 의제되어 토지 등을 수용·사용할 수 있는 공익사업의 범위에 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법」에 따른 빈집정비사업을 추가(안 별표 신설) - (제안방향②) 공익사업 관련 보상금 수령 이후에도 수용 또는 사용 개시에 따른 이전·인도 의무를 위반하는 것에 대한 실효성 있는 간접 강제수단으로 이행강제금 제도를 도입하여 3기 신도시 등 주요 공익사업의 원활한 추진 도모 ▪ 적법한 절차를 거쳐 수용이 개시된 이후에도 그 토지나 물건을 사업시행자에게 인도 또는 이전하지 아니할 경우, 이행 완료 시까지 1회 1천만 원(연 2회 이내)의 이행강제금을 부과할 수 있도록 근거 규정 신설(안 제89조의2 신설)
「녹색건축물 조성 지원법」	• [의안번호: 제18868호(국토위원장 대안)] ('26.5.6. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 국가 및 지방자치단체가 에너지 성능향상 및 효율 개선 등을 위한 리모델링(이하 “그린리모델링”)에 대하여 보조금의 지급 등 필요한 지원을 하도록 규정 중이나, 공공부문의 경우에는 그린리모델링 의무 규정이 없어 그린리모델링 추진이 신속하게 이루어지지 못하고 있는 측면이 있으며, 민간부문의 경우 이자지원사업만 제한적으로 이루어지고 있어 공공 및 민간 부문 모두 그린리모델링 사업이 효과적으로 추진되지 못하고 있는 실정 - (제안방향) 공공부문의 에너지 다소비 노후 건축물에 대해 그린리모델링 의무 규정을 마련하고, 그린리모델링에 대한 보조, 이자지원 등 다양한 지원 수단의 근거를 구체화하여 그린리모델링이 확산될 수 있는 기반 마련 ▪ 그린리모델링의 정의를 구체화하여 그린리모델링으로 인정받을 수 있는 경우를 명확히 규정(안 제2조제5호 신설) ▪ 공공건축물 그린리모델링 의무화 추진에 따른 관련 조항 정비(안 제13조의2 및 제35조) ▪ 그린리모델링의 정의와 관련된 중복 표현을 삭제하고, 그린리모델링에 대한 보조금, 자금의 융자 또는 이자의 감면, 컨설팅 등 다양한 지원 방식의 근거규정 마련(안 제27조제1항 및 제2항 신설) ▪ 노후 공공건축물 중 에너지 효율이 낮아 에너지 성능 및 효율 향상이 필요한 건축물에 대해 의무적으로 그린리모델링을 추진토록 하고, 추진에 필요한 세부사항 등은 국토교통부령으로 정하도록 규정(안 제27조의2 신설) ▪ 국가 및 지방자치단체는 민간이 소유한 건축물의 그린리모델링을 촉진하기 위해 우수 사례의 발굴 및 확산, 홍보 사업 등을 추진할 수 있도록 규정(안 제27조의3 신설)
「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」	• [의안번호: 제18869호(국토위원장 대안)] ('26.5.6. 법률제정 발의, 가결 법안) - (제안이유) 급격한 산업화·도시화 과정에서 무허가 건축이나 무단 용도변경 등으로 발생한 위반건축물은 구조적 안전문제, 주거환경 악화, 도시경관 훼손 등 다양한 사회적 문제를 야기 중 ▪ 특히 소규모 주거용 건축물에서 위반행위가 다수 발생하고 있으며, 이로 인해 임차인이나 매수인이 전세보증금 대출 제한, 금융거래 제한 등 예상치 못한 재산상 피해를 입는 사례가 발생하는 등 제3자의 피해가 확대되고 있는 실정

법률명	주요 내용
	▪ 또한, 일부 위반건축물은 생활 편의 확보를 위한 공간 확장 등 현실적인 주거 수요와 건축 기준 간 괴리에서 비롯되는 측면도 있음에도 불구하고, 이행강제금 부과만으로는 원상복구 비용 부담과 단속의 한계 등으로 인해 위반 상태가 장기간 존치되는 사례 지속 발생 ▪ 이 외에도 기존 건축주의 불법행위 책임이 임차인이나 매수인에게 전가하는 문제 또한 발생 중 - (제안방향) 일정 기준을 충족하는 소규모 주거용 위반건축물에 대해 한시적으로 사용승인을 받을 수 있는 기회를 부여함으로써 임차인 및 매수인의 주거 불안정을 해소하고 국민의 재산권 보호를 도모하는 한편, 장기간 존치된 위반건축물을 합리적으로 정비하여 주거 안정과 민생경제 회복 기여 ▪ 특정건축물을 선별적으로 사용승인할 수 있도록 하여 국민의 재산권을 보호하고, 장기간 존치된 위반건축물을 합리적으로 정비하는 것을 목적으로 규정(안 제1조) ▪ ‘특정건축물’을 「건축법」에 따른 건축허가 또는 신고 없이 건축하거나 대수선한 건축물, 사용승인을 받지 못한 건축물, 용도변경 신고 없이 용도를 변경한 건축물 등으로 정의(안 제2조) ▪ 이 법의 적용대상을 2023년 12월 31일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물로서 세대당 전용면적 85 제곱미터 이하인 다세대주택 등 일정 규모 이하의 소규모 주거용 건축물로 한정(안 제3조) ▪ 대상건축물의 건축주 또는 소유자가 설계도서 및 현장조사서를 첨부하여 관한 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하고, 일정 기준에 적합한 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 사용승인을 받을 수 있도록 규정(안 제4조 및 제6조) ▪ 이 법에 따른 업무를 효율적으로 추진하기 위해 지방자치단체가 특정건축물 지원센터를 설치·운영할 수 있도록 규정(안 제5조) ▪ 사용승인으로 인해 부설주차장 설치기준에 미달하게 되는 경우에는 추가적인 부설주차장 설치의무를 면제하는 등 주차장 설치에 관한 특례 규정(안 제7조) ▪ 대상건축물의 건축주 또는 소유자에게 이행강제금 부과 등 위반에 따른 책임을 부담하도록 하고, 이 법을 시행일부터 18개월간 효력을 가지는 한시법으로 규정(안 제9조 및 부칙)
「사법경찰관법」	• [의안번호: 제18883호(윤종오 의원 등 10인)] (‘26.5.7. 일부개정 발의) - (제안이유) 부동산시장은 국민의 주거생활에 큰 영향을 미치므로 거래의 공정성과 투명성이 확보되어야 하나, 부동산시장에서는 투기적 거래, 시세조작, 허위신고, 편법증여 및 차명거래, 불법중개, 개발정보를 이용한 불공정행위 등 다양한 시장교란 불법행위가 되풀이되고 있는 실정 - 이와 같은 불법행위는 여러 영역에 걸쳐 조직적이고 복합적으로 이루어지는 경우가 많으나, 부동산거래를 감독하는 각 관계기관의 대응은 개별적이고 분산적이어서 나날이 고도화되고 지능화되는 부동산 관련 불법행위에 효과적으로 대응치 못한다는 지적 - (제안방향) 부동산시장을 감독하는 각 관계기관의 조사·수사 및 제재 업무를 총괄하고 부동산 불법행위를 직접 수사할 수 있는 부동산감독원을 설치하는 「부동산감독원의 설치 및 운영에 관한 법률」을 제정함에 따라 부동산감독원의 업무수행을 위해 사업경찰직무 수행의 근거가 되는 현행법을 동시에 개정(안 제7조의4 신설) ※ 본 법률안은 윤종오 의원이 대표 발의한 「부동산감독원의 설치 및 운영에 관한 법률안」(의안번호 제18884호)의 의결 전제
「부동산감독원의 설치 및 운영에 관한 법률」	• [의안번호: 제18884호(윤종오 의원 등 10인)] (‘26.5.7. 법률제정 발의) - (제안이유) 부동산시장은 국민의 주거생활에 큰 영향을 미치므로 거래의 공정성과 투명성이 확보되어야 하나, 부동산시장에서는 투기적 거래, 시세조작, 허위신고, 편법증여 및 차명거래, 불법중개, 개발정보를 이용하는 불공정행위 등 다양한 시장교란 불법행위가 되풀이되고 있는 실정 - 이와 같은 불법행위는 여러 영역에 걸쳐 조직적이고 복합적으로 이루어지는 경우가 많으나, 부동산거래를 감독하는 각 관계기관의 대응은 개별적이고 분산적이어서 나날이 고도화되고 지능화되는 부동산 관련 불법행위

법률명	주요 내용
	에 효과적으로 대응치 못한다는 지적 - (제안방향) 부동산시장을 감독하는 각 관계기관의 조사·수사 및 제재 업무를 총괄하고 부동산 불법행위를 직접 수사할 수 있는 부동산감독원을 국무총리 소속으로 설치하여 각종 부동산 불법행위를 근절하고 부동산 투기 억제 유도 ▪ 부동산감독원을 설치하여 부동산시장 질서를 교란하는 불법행위를 근절하여 부동산투기를 억제하고 부동산시장의 안정과 국민의 주거안정을 도모하는 것을 법 목적으로 규정(안 제1조) ▪ 부동산 관련 불법행위를 근절하기 위해 국무총리 소속으로 부동산감독원을 설치하며, 원장은 국회의 인사청문을 거쳐 대통령이 임명(안 제3조) ▪ 부동산감독원은 부동산 거래 관련 신고에 대한 조사, 부동산 관련 법률 위반행위 중 부동산감독위원회가 이 법의 목적 실현을 위해 필요하다고 인정한 사건에 대한 조사 및 수사, 부동산 관련 법률 위반행위에 대한 조사 등을 담당하는 부동산감독 관계기관의 업무에 대한 기획·총괄 및 조정 등의 업무 수행(안 제4조) ▪ 부동산 불법행위 조사 대상과 조사 방법, 조사 절차 등을 규정(안 제5조) ▪ 부동산감독원은 업무를 위해 필요한 자료를 부동산감독위원회의 심의를 거쳐 국가기관과 금융회사, 신용정보집중기관에 필요한 최소한으로 요청할 수 있고, 제공받은 자료를 제출받은 날부터 1년이 지나면 지체없이 파기(안 제6조) ▪ 부동산감독 관계기관에서 관련 업무를 담당하는 공무원은 직무 수행 중 알게 된 부동산 불법행위를 부동산감독원에 통보하여야 하고, 원장은 부동산 불법행위에 대해 다른 부동산감독 관계기관에 이첩하거나 고발하거나 통보할 수 있고, 해당 부동산감독 관계기관은 그 처리 결과를 원장에게 회신(안 제7조) ▪ 감독원의 업무 중 조사 또는 수사의 개시, 관계기관 이첩 등 주요 사항에 대한 심의·의결을 거쳐야 하며, 부동산감독위원회는 위원장 1명을 포함한 9명의 위원으로 구성하되 위원장은 국회의 인사청문을 거치도록 규정(안 제8조 및 제9조) ▪ 부동산감독원의 직원과 부동산감독위원회의 위원회였던 사람 등의 비밀누설 금지 의무 및 조사권 남용 금지 의무 규정(안 제11조 및 제12조) ▪ 부동산감독원의 부동산불법행위 조사를 위한 출석 및 진술 또는 보고 요구, 현장조사 등에 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓으로 진술하거나 보고한 자 등에 대한 과태료 규정(안 제15조) ※ 본 법률안은 윤종호 의원이 대표 발의한 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 일부개정법률안」(의안번호 제18883호)의 의결 전제
「주거기본법」	• [의안번호: 제18893호(김미애 의원 등 11인)] ('26.5.8. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상 아동 등을 주거지원 필요 계층으로 규정하고, 국민의 주거안정 및 주거수준 향상을 위한 지원 및 제도 설계 등에 관한 사항을 규정 중이나, - 최근 증가하고 있는 1인 가구는 월세 거주 비중이 높고 자가 점유율이 낮아 다른 가구 유형에 비해 주거 불안정성이 상대적으로 큰 것으로 조사 - 특히 최저 주거기준 미달 주택 거주, 중위소득 50% 이하의 저소득, 과도한 주거비 부담이 중첩되는 복합위기 1인 가구는 주거 취약성에 노출되어 있으나 연령, 가구 형성 원인 등 이질적인 특성에 대한 이해 및 이를 고려한 정책 지원은 미비한 상황 - (제안방향) 복합위기 1인 가구의 생성 원인, 생애주기별 특성, 주거환경 등에 대한 종합적인 분석을 실시하고 생애주기별 맞춤형 지원정책을 수립하도록 하여 1인 가구 주거정책의 실효성 제고(안 제16조의3 신설 등)
「혁신건축융복합	• [의안번호: 제18906호(전용기 의원 등 10인)] ('26.5.11. 법률제정 발의) - (제안이유) 최근 로봇·자율주행차·도심항공교통(UAM)·인공지능 등 혁신기술의 급속한 발전으로 건축공간 구

법률명	주요 내용
건축물 조성 지원방안」	조와 이용 방식이 근본적으로 변화하고 있으며, 건축물은 단순한 물리적 시설을 넘어 다양한 기술과 서비스가 융합되는 플랫폼으로 진화 중 - 그러나 현행 법체계는 건축·도시·모빌리티·정보통신 등 분야별로 개별 규율되고 있어, 혁신기술을 건축물 단위에서 통합적으로 적용·실증하는 데 한계가 있으며, 관련 기준 부재와 인·허가 불확실성으로 인해 민간의 기술 도입과 투자에 제약이 발생하고 있는 실정 - 또한, 혁신기술을 건축물에 적용하기 위해 설계·시공·운영 전반에 걸친 제도 정비와 함께, 초기 실증을 위한 선도사례 마련 및 공공의 정책적 지원이 필요함에도 불구하고 이를 체계적으로 뒷받침할 제도적 기반이 미흡한 실정 - (제안방향) 혁신기술을 건축물에 융복합한 혁신건축물의 조성을 체계적으로 지원하기 위한 법률을 제정하여 관련 제도를 종합적으로 정비하고 규제 특례, 실증 지원 및 산업 육성 기반을 마련 ▪ 혁신건축물 조성 지원을 위한 법적 기반을 마련하고, 혁신기술·혁신건축물·혁신건축물서비스 등 주요 개념을 정의하며 국가 및 지방자치단체의 책무를 규정(안 제1조부터 제4조까지) ▪ 국토교통부장관이 5년 단위 종합계획 및 연도별 시행계획을 수립하도록 하고, 혁신건축위원회를 설치하여 주요 정책 및 혁신건축물 지정 심의 등 국가 차원의 추진체계를 구축(안 제5조부터 제7조까지) ▪ 혁신건축물 관련 공간정보 및 데이터를 구축·관리하고 정책 수립에 활용할 수 있도록 하며, 현황조사를 통해 정책의 기초자료를 확보하도록 규정(안 제8조 및 제9조) ▪ 일정 요건을 갖춘 건축물을 혁신건축물로 지정하고, 규제 신속확인 제도 및 규제 특례 제도를 도입하여 혁신기술 적용에 따른 인·허가 불확실성 해소(안 제10조부터 제12조까지) ▪ 혁신건축물 조성 과정에서 발생할 수 있는 위험에 대비하여 책임보험 가입 의무를 부과하고, 통합심의 및 인·허가 의제 등을 통해 행정 절차를 간소화(안 제13조부터 제15조까지) ▪ 혁신건축물의 집적 조성과 기술 실증을 촉진하기 위해 진흥구역을 지정할 수 있도록 하고, 기반 조성 및 지원사업을 추진할 수 있도록 규정(안 제16조) ▪ 혁신기술 실증 및 확산을 위해 선도사업을 지정하고, 보조금·세제지원·기부채납 완화·토지공급 등 행정적·재정적 지원을 할 수 있도록 규정(안 제17조부터 제19조까지) ▪ 혁신건축물의 기술적 완성도와 안전성을 확보하기 위해 예비 인증 및 본 인증으로 구성된 인증제도를 도입하고, 인증 건축물에 대한 건축기준 완화 등 인센티브 부여(안 제20조부터 제22조까지) ▪ 혁신건축지원센터 및 협의체를 설치·운영하고, 연구개발, 기술보급, 전문인력 양성 및 국제협력 등을 통해 산업 생태계 조성 지원(안 제23조부터 제27조까지) ▪ 그밖에 권한의 위임·위탁, 보고 및 검사, 벌칙 및 과태료 등 제도의 실효성 확보를 위한 사항 규정(안 제28조부터 제37조까지)
「주한미군 기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」	• [의안번호: 제18907호(서왕진 의원 등 12인)] ('26.5.11. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 주한미군기지의 이전을 원활히 추진하고 평택시 등 기지 이전지역의 개발사업과 지원대책에 필요한 사항을 정하기 위해 제정되었으나, 주한미군기지 이전과 그에 따른 주둔지 지속으로 평택시 등 주민들은 교통혼잡, 소음, 생활환경 변화, 기반시설 부족 등 일상적 불편을 계속 겪고 있고, 이러한 문제는 단기간 내 해소하기 어려운 구조적 성격을 띠고 있는 실정 - 특히 현행법은 유효기간을 두는 한시법 구조로 운영되어 주민불편 해소와 생활환경 개선을 위한 중장기적 지원정책을 안정적으로 추진하는 데 한계가 있으며, 국고보조금 지원 보조율에 관한 핵심 사항이 하위법령에 규정되어 있어 주민 편익 사업과 생활 SOC 확충 사업이 지속적이고 예측 가능하게 추진되기 어렵다는 지적 - 또한, 기지 이전과 산업단지 조성 등에 따라 증가한 교통수요와 생활권 단절 문제에 대응하기 위해 도로, 대중교통, 환승 체계 등 교통개선대책을 주민 생활편의 중심으로 신속하게 추진할 수 있는 법적 근거를 보다 명확히 마련할 필요

법률명	주요 내용
	- (제안방향) 이 법의 유효기간에 관한 규정을 삭제하여 주민지원체계를 상시화하고, 주민생활과 밀접한 지원사업에 대한 국고보조율의 근거를 법률에 직접 규정하며, 주민 불편 해소를 위한 교통개선대책의 수립·시행 특례를 마련 ▪ 주한미군기지 이전지역의 주민 일상회복을 위한 교통개선대책의 수립과 시행 근거 명문화(안 제15조의2) ▪ 국고보조금 인상지원보조율 규정 정비(안 제29조) ▪ 현행법을 근거로 진행되고 있는 사업들이 정해진 유효기간 내 완료되지 못하고 계속 연장해야 하는 상황을 고려한 유효기간 폐지(안 법률 제7271호 주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법 부칙 제2항 및 제3항 삭제)
「폐기물 관리법」 규제 강화	• [의안번호: 제18911호(문진석 의원 등 10인)] (‘26.5.11. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 시멘트를 제조하는 자가 폐기물을 사용한 시멘트에 관하여 그 제조에 사용된 폐기물의 종류, 원산지 및 구성성분을 포함한 정보를 공개하여야 한다고 규정하고 있으나, - 시멘트를 재활용하거나 판매하는 자는 폐기물 사용 시멘트에 대한 별도의 정보 공개 의무가 없어 정보 제공이 이루어지지 않는 등 관리의 실효성이 미흡하다는 지적이 제기되고 있으며, 주택의 경우 소유자 또는 입주자는 건설 과정에서 사용된 시멘트에 대한 정보를 충분히 제공받을 필요가 있음에도 불구하고 제공받지 못해 알 권리가 침해되고 있는 실정 - (제안방향) 시멘트를 재활용하거나 시멘트를 활용하여 주택을 건설하는 「주택법」에 따른 사업주체도 폐기물 사용 시멘트 정보를 공개하도록 의무화하고, 시멘트를 판매하는 자는 판매자와 판매량을 포함한 유통 정보를 공개토록 의무화(안 제13조의6 및 제66조제1호의4)
「산업 직접법」	• [의안번호: 제18913호(권항엽 의원 등 13인)] (‘26.5.11. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법에 따르면 지식산업센터를 설립한 자는 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적 방법을 사용하여 입주자(지식산업센터를 분양 또는 임대받아 제조업이나 그 밖의 사업을 하는 자)를 모집하여서는 아니되나, - 최근 일부 지식산업센터에서는 부동산 임대업의 영위가 가능하지 않은 시설을 부동산 임대업 영위가 가능한 것처럼 속이고 입주자를 모집하는 사례가 발생하고 있으며, 해당 입주자는 거짓에 의한 모집임을 입증하기 어려워 피해 회복에 한계가 있다는 의견 - (제안방향) 지식산업센터를 설립한 자는 입주자와 분양 또는 임대 계약서를 작성할 때 해당 시설에서 부동산 임대업을 영위할 수 있는지 여부 등에 관한 정보를 별도의 문서로 제공하고 입주자로부터 확인 서명 등을 받도록 하며, 이를 위반한 경우 과태료를 부과하는 등 현행 제도운영상 나타난 일부 미비점을 보완함으로써 지식산업센터의 원활한 운영·관리를 도모 - 또한 현행법의 소관부처인 산업통상부에 지식산업센터 분양 및 임대 관련 서류 제출을 명하거나 검사를 할 수 있는 권한을 부여하고, 이에 응하지 않는 자에게 과태료를 부과할 수 있도록 함으로써 지식산업센터 분양 및 임대 과정에 대한 관리체계를 강화(안 제28조의4제5항 및 제6항 신설 등)
「택지개발 촉진법」	• [의안번호: 제18928호(이수진 의원 등 10인)] (‘26.5.12. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 택지의 공급 절차방법 및 대상자 등은 대통령령으로 정하도록 하고, 국민주택 건설용지에 대해서는 택지조성 원가 이하로 공급할 수 있도록 규정 중 - 그러나 신도시 등 택지개발지구 내 의료시설용지는 장기간 공급되지 못한 채 방치되는 사례가 반복되고 있음에도 이를 적절한 가격으로 공급하여 의료기관 유치에 촉진하기 위한 법적 근거는 미비한 실정 - 특히 의료시설용지는 주민의 정주 여건과 의료접근성 확보에 필수적인 기반시설의 성격을 가짐에도 장기 미공급에 대한 실태파악과 대책 마련이 충분하지 않아 공공성이 저해된다는 지적

법률명	주요 내용
	- (제안방향) 의료시설의 적기 확충과 택지개발사업의 공공성 제고를 도모하기 위해 시행자가 장기간 공급되지 아니한 의료시설용지에 대하여는 보건복지부장관과 협의하여 그 공급가격을 택지조성 원가 또는 그 이하로 정할 수 있도록 규정(안 제18조제4항 및 제19조의2 신설)
「건축법」	• [의안번호: 제18945호(손명수 의원 등 13인)] ('26.5.13. 일부개정 발의) - (제안이유) 반도체 등 국가첨단전략산업은 국가경제와 산업안보를 좌우하는 핵심 산업으로서, 정부는 인프라·인재 투자, 첨단기술 생태계 조성, 세제 지원 등을 통해 산업 경쟁력 강화를 추진하고 있으나, - 반도체 생산시설은 다수의 공정동(Fab), 폐수처리시설, 전력·가스 공급시설 등 복수의 건축물과 기반시설이 유기적으로 결합된 대규모 복합 산업시설임에도 불구하고, 현행법은 개별 부지 단위의 건축허가를 전제로 설계되어 동일 공장부지 내 복수 건축물에 대한 건축허가 등을 병행하여 처리하기 어려운 구조 - 이로 인해 선행 건축허가 절차가 완료되기 전에는 동일 공장부지 내 다른 공정 등 별개의 건축물로 볼 수 있는 건축물을 추가하려는 경우에도 건축허가의 신청이 제한되어 실제 공정 일정과 무관하게 행정절차에 따라 사업 착수 시점이 지연되는 문제가 발생하고 있으며, 이는 전략산업 인프라의 적기 구축에 구조적 제약으로 작용 중 - (제안방향) 행정절차 병목현상을 해소하고 핵심 인프라의 신속한 구축 지원을 위해 산업단지 등에서 설치되는 산업시설에 대해 동일 공장부지 내 건축물이라고 하더라도 동이나 시설별로 건축허가를 별도로 신청·처리할 수 있도록 하는 특례 마련 ▪ 산업단지 내에서 건축허가 또는 건축신고를 한 자는 허가 또는 신고한 건축물의 동(棟) 또는 시설물에 대한 사항을 변경하거나 허가 또는 신고한 건축물이 있는 같은 대지에 동(棟) 또는 시설물을 추가하려는 경우에는 기존 허가 또는 신고와 별개의 건축허가 또는 건축신고(이하 “특례허가”)를 할 수 있도록 규정(안 제11조의2제1항 신설) ▪ 특례허가 등의 대상이 되는 건축물의 경우 하나의 대지에 있는 다른 건축물과 별개로 착공신고, 허가 또는 신고사항의 변경신고 및 건축물의 사용승인을 신청할 수 있도록 하고, 허가권자는 하나의 대지에 있는 다른 건축물의 절차와 별개의 건축물로 보아 처리하도록 규정(안 제11조의2제2항 신설) ▪ 국토교통부장관이 특례허가 등이 원활하게 이루어질 수 있도록 이를 위한 전산처리 체계의 구축·운영에 관한 사항을 건축 행정의 전산처리를 위한 종합계획에 포함토록 규정(안 제11조의2제3항 신설)
「사회기반시설에 대한 민간투자법」	• [의안번호: 제18961호(안도걸 의원 등 10인)] ('26.5.13. 일부개정 발의) - (제안이유①) 현행법은 민간투자사업 추진을 위해 사용하는 국유재산 또는 공유재산은 준공 후 최대 50년까지 무상으로 사용·수익할 수 있도록 규정하고 있으나, 부대사업의 경우에는 사용·수익 기간에 대한 규정이 없어 민간투자사업과의 연계성이 떨어지고 부대사업 활성화에 어려움을 겪고 있는 실정 - 또한, 산업기반신용보증기금의 보증대상도 민간투자사업자금으로 한정하고 있어 부대사업 자금은 보증대상에 해당하지 않아 부대사업 활성화를 위해 제도개선이 필요한 상황 - (제안이유②) 민간투자사업 추진방식으로 공급이 시급하고 공공성이 강한 시설의 경우에는 민간이 운영권을 행사하는 BTO 방식 또는 정부가 임대료를 지급하는 BTL 방식보다, 민간의 자본력으로 신속히 건설하여 준공과 동시에 소유권을 국가 등으로 귀속시키고 사업시행자에게 국가 등이 총민간투자비를 지급하는 BT(Build-Transfer) 방식이 적합한 경우도 있어 이를 새로운 방식으로 추가할 필요 - (제안방향) 상기 제안사유에 대해 다음과 같은 일부개정안 제시 ▪ 사회기반시설의 범위를 ‘병영시설’에서 ‘국방시설’로 확대(안 제2조제1호다목) ▪ 민간투자사업의 추진방식으로 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 총민간투자비를 국가 또는 지방자치단체가 협약에서 정한 기간동안 사업시행자에게 지급하는 BT(Build-Transfer) 방식을 도입(안 제4조제5호 신설 등)

법률명	주요 내용
	▪ 부대사업 시행을 위해 기부채납하는 국유재산 또는 공유재산의 사용·수익 기간을 사회기반시설사업의 기간에 맞춰 연장(안 제21조의2) ▪ 산업기반신용보증기금의 보증대상을 민간투자사업뿐만 아니라 부대사업 자금으로 확대(안 제30조) ※ 본 법률안은 안도걸 의원이 대표 발의한 「국유재산특례제한법 일부개정법률안」(의안번호 제18962호)의 의결 전제
「국유재산 특례 제한법」	• [의안번호: 제18962호(안도걸 의원 등 10인)] ('26.5.13. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 민간투자사업 추진을 위해 사용하는 국유재산은 준공 후 최대 50년까지 무상으로 사용·수익할 수 있도록 규정 중이나, 부대사업의 경우에는 사용·수익 기간에 대한 규정이 없어 민간투자사업과의 연계성이 저하되고 민간투자사업 활성화에 어려움을 겪고 있는 실정 - (제안방향) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」을 개정함에 따라 부대사업을 위해 국유재산을 기부채납하는 경우 해당 사회기반시설의 무상 사용기간 및 소유·수익 기간이 종료되는 날까지 사용·수익할 수 있도록 국유재산 특례의 근거가 되는 현행법 개정(안 법률 제21214호 국유재산특례제한법 일부개정법률법 별표 제223호 신설) ※ 본 법률안은 안도걸 의원이 대표 발의한 「사회기반시설에 대한 민간투자법 일부개정법률안」(의안번호 제18961호)의 의결 전제
「지방세 특례 제한법」	• [의안번호: 제18972호(윤준병 의원 등 10인)] ('26.5.14. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 지방 소재 준공 후 미분양 아파트에 대한 감면 등 지방세 감면조항을 두고 있으며, 이러한 규정은 지방 주택시장 안정과 지역경제 활성화를 도모하기 위해 필요한 규정이나, 해당 감면조항은 일몰 규정에 따라 일정 기간에 한하여 시행되고 있어 지방세 세제지원이 지속적으로 유지되기 어려운 상황 - (제안방향) 2026년 일몰기한이 도래하는 지방세 감면조항을 연장 ▪ 지방 소재 미분양 아파트를 신축하여 발생하는 취득세 감면조항을 2029년 12월 31일까지 연장(안 제33조의3제1항)
「국가 재정법」	• [의안번호: 제18973호(박지혜 의원 등 11인)] ('26.5.14. 일부개정 발의) - (제안이유·방향) 「주한미군 반환공여구역 개발 촉진에 관한 특별법」에 반환공여구역 개발사업의 원활한 추진을 위해 반환공여구역 개발사업 특별회계를 설치할 수 있도록 하는 내용을 포함함에 따라 특별회계 설치의 근거가 되는 이 법률 동시 개정(안 별표1 제27호 신설) ※ 본 법률안은 박지혜 의원이 대표 발의한 「주한미군 반환공여구역 개발 촉진에 관한 특별법」(의안번호 제18974호)의 의결 전제
「주한미군 반환공여 구역 개발 촉진에 관한 특별법」	• [의안번호: 제18974호(박지혜 의원 등 12인)] ('26.5.14. 법률제정 발의) - (제안이유) 주한미군 반환공여구역은 국가안보를 위해 장기간 주한미군에 제공되었다가 반환된 지역으로, 오랜 기간 토지 이용 제한, 환경오염, 지역 발전 정체 등 구조적인 문제의 원인으로 되어 왔으나, 아직까지 대부분의 반환공여구역은 제대로 개발이 이루어지지 못하고 있는 실정 - 이러한 현실은 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 등 현행 법령하에서 국가 차원에서 전략적으로 결정되지 못하고, 부처 간 조정 등이 원활히 이루어지고 있지 않음을 의미 - (제안방향) 반환공여구역을 국가균형발전과 전략산업 육성의 거점으로 활용할 수 있도록, 개발의 컨트롤타워 역할을 수행할 전담 행정기구를 설치하고, 중·장기 개발계획의 수립, 투자 촉진, 규제 특례, 제정·조세 지원 등을 종합적으로 추진할 수 있는 법적 기반 마련

법률명	주요 내용
	- 또한, 반환공여구역 개발청 설치, 개발 기본계획 및 구역별 개발계획 수립, 인·허가 의제 및 규제 특례 부여, 개발사업 특별회계 설치, 반환공여구역 개발공사 설립 등을 통해 반환공여구역 개발사업을 신속하고 효율적으로 추진 ▪ 반환공여구역을 개발하기 위하여 반환공여구역개발청(이하 “개발청”)을 설치하고 개발청은 반환공여구역 개발기본계획 수립 및 시행을 하도록 규정(안 제6조) ▪ 반환공여구역의 효율적 개발 등 중요사항을 심의하기 위해 반환공여구역 위원회를 설치(안 제7조) ▪ 반환공여구역 개발사업의 효율적 추진을 위해 반환공여구역개발공사를 설립(안 제27조) ▪ 반환공여구역 개발사업을 원활히 추진하기 위하여 특별회계 설치(안 제31조) ▪ 국가 및 지방자치단체의 반환공여구역 개발을 지원하기 위해 부담금 등을 감면하고 보조금을 교부하도록 규정(안 제33조 및 제34조) ▪ 반환공여구역이 여러 지방자치단체에 걸쳐 있는 경우 ‘거점 반환공여구역’으로 지정(안 제35조) ※ 본 법률안은 박지혜 의원이 대표 발의한 「국가재정법 일부개정법률안」(의안번호 제18973호)의 의결 전제
「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별 조치법」	• [의안번호: 제18977호(김희정 의원 등 11인)] (‘26.5.14. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 공사중단 건축물에 대한 실태조사를 3년마다 실시하도록 하고 있지만 그 실태조사 결과 등 공사중단 건축물에 관한 정보를 별도의 정보시스템을 통해 관리하도록 규정하고 있지 않은 실정 - 그런데 실태조사 주기인 3년의 기간 동안에 지방자치단체가 신규로 공사중단 건축물로 확인된 건축물이 있는 경우 국토교통부장관이 수립한 공사중단 건축물 정비기본계획과 공사중단 건축물 현황이 차이가 발생하는 등 정책 정보의 정확성이 낮은 문제가 발생하고 있어 공사중단 건축물에 대한 정보의 효율적인 관리가 필요하다는 의견 - (제안방향) 국토교통부장관이 공사중단 건축물에 관한 정보를 체계적으로 관리하기 위해 공사중단 건축물에 대한 종합정보시스템을 구축·운영할 수 있도록 관련 근거 마련(안 제13조의4 신설 등)
「도시 및 주거환경 정비법」	• [의안번호: 제18978호(김희정 의원 등 11인)] (‘26.5.14. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 정비사업시행자가 과밀억제권역 또는 사·도조례로 정하는 지역에서 정비사업을 시행하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 상한까지 건축할 수 있도록 규정 중 - 그런데 최근 고금리 및 원자재 가격 상승에 따른 공사비 급등으로 기존의 용적률 체계로는 정비사업의 사업성을 확보하기 어려워졌으며, 이는 곧 정비사업의 중단이나 지연으로 이어져 도심지역의 주택공급이 위축되고 있다는 지적 - (제안방향) 정비사업시행자가 과밀억제권역 또는 사·도조례로 정하는 지역에 정비사업을 시행하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 1.3배까지 건축할 수 있도록 규정(안 제54조제1항, 제66조제1항 및 제2항)
「대구경북 통합신공항 건설을 위한 특별법」	• [의안번호: 제19008호(주호영 의원 등 19인)] (‘26.5.18. 일부개정 발의) - (제안이유) 대구경북통합신공항 건설사업은 「군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법」에 따라 ‘기부 대 양여’ 방식(신공항을 건설하여 기부하고 기존 공항 부지를 넘겨받아 이익을 창출하여 사업비를 충당하는 방식)으로 진행되어 왔으나, - 현행법에 따라 군 공항 이전사업, 이전주변지역 지원사업 및 종전부지 개발사업을 국방부가 아닌 종전부지 지방자치단체(이하 “대구시”) 사업으로 추진하려면 대략 10조 원 이상의 사업비를 지방채를 발행하는 방식으로 하는 등 사실상 차입하여 사업을 진행해야 하기에 재정적 불확실성으로 인해 사업 추진에 속도를 내기 어려운 상황이며, 해당 사업이 앞으로의 대구시 재정에 악영향을 줄 수 있다는 비판이 제기되고 있는 상황

법률명	주요 내용
	- (제안방향) 대구경북통합신공항 건설사업을 「군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법」에 따른 ‘기부 대 양여’ 방식의 지방자치단체 사업이 아닌 국가사업으로 전환하고, 사업 주체·방식 변경에 따른 관련 규정을 정비하여 사업의 일관성 및 신속성을 제고(안 제7조부터 제10조까지, 제13조의2 신설 및 제31조부터 제36조까지 등) ※ 본 법률안은 주호영 의원이 대표 발의한 「군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 제19009호)의 의결 전제
「군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법」	• [의안번호: 제19009호(주호영 의원 등 19인)] (‘26.5.18. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법에서 군 공항 이전사업은 ‘기부 대 양여’ 방식(사업시행자가 군 공항 대체시설을 기부하고, 종전부지를 국가로부터 양여받아 사업비를 충당하는 방식)으로 추진하도록 규정 중 - 하지만 군 공항 이전을 ‘기부 대 양여’로 진행할 경우, 전문학적인 사업비용과 장기 사업 기간에 따른 막대한 금융이자 비용 등으로 인해 10조가 넘는 비용을 투입하고도 10년이 넘어야 회수가 가능한 상황 ▪ 실제로 대구시에서는 군 공항 이전을 위해 민간 특수목적법인(SPC) 구성을 추진하였으나 참여할 수 있는 기업이 없어 무산되었고, 이에 금융 이자 비용 절감을 위해 대구시가 직접 사업시행자가 되어 공자기금을 활용한 공공개발을 추진했지만 이 역시 지지부진한 상황 ▪ 광주, 수원 등 다른 군 공항 이전에 있어서도 똑같은 문제가 발생할 것이고, 특히 현재의 부동산 경기 침체 국면에서는 기부 대 양여 방식의 실효성이 현저히 떨어지기에 결국 국가 핵심 안보시설인 군 공항 이전사업 전체가 중단 위기에 직면하게 된 상황 - 또한, 그동안 광주·대구·수원 등 3개 군 공항 주변 지역의 극심한 소음피해로 인해 백만 건이 넘는 소송이 제기되었으며, 청구액만 총 1조 2천억 원에 달할 정도로 소음 문제는 국가와 국민 모두에 큰 부담이 되고 있기에 이전 지역의 소음피해 최소화를 위한 보완 대책 역시 강력하게 요구되고 있는 실정 - (제안방향) 군 공항 이전사업의 방식을 ‘기부 대 양여’ 방식에서 국가사업으로 변경하여, 국방부장관이 군 공항 이전사업의 사업시행자로서 이전사업을 안정적으로 추진하도록 개정하며, - 국방부장관은 군 공항에서의 비행훈련계획 수립 등 소음방지대책을 마련하도록 하여 이전 주변 지역 주민의 소음 피해 최소화 유도(안 제9조, 제19조의2, 제23조의2 신설) ※ 본 법률안은 주호영 의원이 대표 발의한 「대구경북통합신공항 건설을 위한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 제19008호)의 의결 전제
「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」	• [의안번호: 제19015호(양부남 의원 등 15인)] (‘26.5.19. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 고속철도 교량 등 제1종 시설물과 도로 및 철도 교량 등 제2종 시설물 중 대통령령으로 정하는 제2종 시설물에 대해 정밀안전진단을 실시하도록 규정하고 있고, 대통령령은 제2종 시설물 중 일정 안전등급 이하의 시설에 대해 정밀안전진단을 실시하도록 하면서 건축물은 안전등급과 상관없이 정밀안전진단의 대상에서 제외 중 - 야구장·공연장 등 문화 및 집회시설 또는 체육시설은 많은 이용자가 이용하는 건축물로서 붕괴 등 안전사고 발생 시 제1종 시설물에서 발생한 안전사고보다 많은 인명피해가 발생할 수 있는 가능성이 있고, 최근 야구장에서 구조물이 추락하여 사망사고가 발생한 사례가 있다는 점을 고려할 때 문화 및 집회시설, 체육시설로 분류되는 건축물을 정밀안전진단의 대상으로 추가할 필요가 있다는 의견 - (제안방향) 제2종 시설물에 해당하는 건축물 중 문화 및 집회시설, 체육시설을 정밀안전진단의 대상으로 포함(안 제12조제1항)
「기업도시 개발 특별법」	• [의안번호: 제19017호(정준호 의원 등 15인)] (‘26.5.19. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법에 기업도시 개발이란 도시가 산업·연구·관광·레저 등의 주된 기능과 주거·교육·의료·문화

법률명	주요 내용
	등의 자족적 복합 기능을 갖추도록 민간기업이 계획적·주도적으로 해당 도시를 개발해 나가는 것을 의미 - 이러한 기업도시 개발의 활성화를 위해서는 기업도시에 입주하는 민간기업, 공공기관, 연구소 등의 종사자 및 정주 인구에 대한 양질의 주거 인프라 구축이 필수이며, 특히 무주택자, 청년, 신혼부부 등의 주거지원 계층에게 임대주택 제공 등의 안정적 정주 여건을 마련해 줄 필요 - 그러나, 공공지원민간임대주택 공급을 위해 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 지정하고자 할 경우, 기업도시개발구역과 같이 다른 개발사업 법령에 따라 사업지구로 지정된 토지에는 중복 지정 특례가 있지 않는 한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정이 어렵다는 의견 제기 - (제안방향) 기업도시개발구역으로 지정된 곳에도 공공지원민간임대 촉진지구가 지정이 가능하도록 특례 규정(안 제31조의2 신설)
「상생협력법」	• [의안번호: 제19027호(이종배 의원 등 12인)] ('26.5.20. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 납품대금 연동의 확산을 위해 납품대금 연동 우수기업 및 납품대금 연동 확산에 기여한 자(이하 “납품대금 연동 우수기업 등”)를 선정하여 포상하는 등 지원 시책을 수립·추진할 수 있도록 규정 중 - 그러나, 2024년 연동제 실태조사에 따르면 연동제 대상 기업 중 약정을 체결한 기업 비율은 66.2%에 불과하고, 2025년 실태조사에서는 54.3%로 오히려 10%p 이상 감소하고 있는 등 연동제의 현장 안착이 미비한 실정으로 납품대금 연동 체결 비율을 높이기 위해 납품대금 연동 약정을 체결하기 위해 적극적으로 노력하고 있는 사업자에게 적절한 인센티브를 제공해야 한다는 지적 - (제안방향) 납품대금 연동 우수기업 등에 대해 중소벤처기업부장관이 시행하는 사업의 대상자 선정 시 가점을 부여할 수 있도록 하고, 관계 행정기관의 장과 협의하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있는 근거를 법률에 명시(안 제22조의3)
「하도급법」	• [의안번호: 제19028호(이종배 의원 등 12인)] ('26.5.20. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법은 원도급자와 하도급자가 주요 원재료의 가격이 100분의 10 이내의 범위에서 협의하여 정한 비율 이상 변동하는 경우 변동분에 연동하여 하도급대금을 조정할 수 있도록 하도급대금 연동제를 도입하고 이의 확산을 위해 하도급대금 연동 우수기업 및 하도급대금 연동 확산에 기여한 자(이하 “하도급대금 연동 우수기업 등”)를 선정하고 포상하는 등 지원 시책을 수립하여 추진할 수 있도록 규정 중 - 그런데 2024년 연동제 실태조사에 따르면 연동제 대상 기업 중 약정을 체결한 기업 비율은 66.2%에 불과하고, 2025년 실태조사에서는 54.3%로 오히려 10%p 이상 감소하고 있는 등 연동제의 현장 안착이 미비한 실정으로 하도급대금 연동 체결 비율을 높이기 위해서는 하도급대금 연동 약정을 체결하기 위해 적극적으로 노력하고 있는 사업자에게 적절한 인센티브를 제공해야 한다는 지적 - (제안방향) 하도급대금 연동 우수기업 등에 대해 공정위의 이행실적 평가 시 가점을 부여할 수 있도록 하고, 관계 행정기관의 장과 협의하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있는 근거를 법률에 명시(안 제3조의6)
「조세특례제한법」	• [의안번호: 제19029호(이종배 의원 등 11인)] ('26.5.20. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행 「상생협력법」은 대기업과 중소기업의 상생을 위해 납품대금 연동제를, 「하도급법」은 기업 간 공정한 거래질서를 확립하기 위해 하도급대금 연동제를 규정하고, 납품대금 연동 우수기업 등과 하도급대금 연동 우수기업 등을 선정하여 포상하는 등 제도 확산을 위한 지원시책을 수립하여 추진할 수 있도록 규정 중 - 그런데 2024년 납품대금 연동제 실태조사에 따르면 연동제 대상 기업 중 약정을 체결한 기업 비율은 66.2%에 불과하고, 2025년 실태조사에서는 54.3%로 오히려 10%p 이상 감소하고 있어 연동약정 체결 비율을 높이기 위해서는 적절한 인센티브를 통해 약정을 유도하여야 한다는 지적 제기 - (제안방향) 납품대금 연동 우수기업 등과 하도급대금 연동 우수기업 등이 납품대금 연동 또는 하도급대금 연동을 통해 납품대금 및 하도급대금을 조정하여 지급하는 경우 해당 금액의 15%에 해당하는 금액을 소득세

법률명	주요 내용
	또는 법인세에서 공제하여 납품대금 연동제 및 하도금대금 연동제의 자발적 확산을 유도(안 제8조의5 신설 등)
「도로법」	• [의안번호: 제19054호(정일영 의원 등 11인)] ('26.5.22. 일부개정 발의) - (제안이유) 현행법에 따라 국토교통부장관은 일반국도 및 국가지원지방도에 대해 교통량 증감 등 교통 여건 변화를 반영하여 5년마다 노선 지정·변경 또는 폐지(이하 “지정 등”)의 타당성을 검토하고 필요한 경우 지정 등을 하여야 하고, 예외적으로 대규모 개발사업 등으로 교통량의 현저한 변화가 예상되는 경우에도 타당성 검토 시행 가능 - 그런데 도로 노선 지정 등의 타당성 검토가 5년 주기를 원칙으로 이루어짐에 따라 교통환경 변화의 반영을 통해 노선 지정 해제가 시급하지만 타당성 검토의 대상이 되지 못하는 경우가 있어 예외적으로 타당성 검토를 할 수 있어야 한다는 견해 - (제안방향) 노선 지정이 필요하지 않게 된 도로의 지정 해제가 신속하게 이루어질 수 있도록 하기 위해 노선 지정 등의 타당성 검토를 할 수 있는 요건에 교통량이 현저하게 감소할 것으로 예상되는 경우를 추가(안 제 21조의2제2항)

전영준 연구센터장 : ☎ 02-3441-0793 : ✉ yjjun@cerik.re.kr

김성환 연구위원 : ☎ 02-3441-0734 : ✉ shkim@cerik.re.kr

건설산업 관련 하위법령 동향

종합개요

- 이달 주요 건설산업 관련 하위법령 입법·고시 현황을 종합하면, 총 23건의 제도 정비가 추진됨.
 - [시행] 총 7건의 법령 및 행정규칙이 즉시 발효되었으며, 시행령(2건)과 시행규칙(1건) 등 하위법령을 중심으로 한 실효적 기준 정비가 주를 이루는 것으로 분석됨.
 - [입법·행정예고] 총 16건의 제도개선 개정 절차가 진행 중이며, 특히 시행령(4건)과 시행규칙(5건)의 비중이 높아, 향후 상위 법령을 뒷받침할 전방위적인 제도 체계 변화가 예고됨.

구 분	시행령	시행규칙	행정규칙		
			훈령	고시	지침
시행	2	1	1	1	2
입법·행정예고	4	5	2	4	1

- 주요 하위법령 개정은 ‘△주택·정비사업의 규제 완화 및 공급 가속화, △공공조달 및 엔지니어링 업계의 적정대가·유연성 확보, △건설현장 불법행위 엄단 및 고위험 공종 안전망 구축’의 3대 축을 골자로 추진됨.
 - [주택공급 및 도심 정비사업 가속화] 노후계획도시 정비사업의 ‘예비사업시행자’ 제도 및 ‘계획 통합 수립 특례’를 신설하고, 도심 복합사업 내 비주거시설 의무 비율을 전면 완화해 사업성을 극대화함. 아울러 공업화주택(모듈러·OSC) 인정제도 법제화 및 공용식당 도입으로 고령화 대응 주거 품질을 향상하는 한편, 기존 프로젝트금융투자회사(PFV)의 프로젝트 리츠 전환 유예 기한을 연장해 부동산 금융 시장의 유연한 자금 조달을 지원함.
 - [공공조달·엔지니어링 수익성 및 행정 효율 제고] 건설엔지니어링 적격심사 낙찰하한율을 2%p 상향 조정하고 과거 참가 제한 이력에 따른 과잉 감점 제재를 폐지하여 중·소 업계의 적정 대가를 보장함. 또한 교육시설 사전 기획 절차를 실효성 중심으로 간소화하고, 국가계약법상 경제위기 시 공사이행보증금률을 한시적으로 완화(40%→20%)하여 공공조달 참여기업의 전반적인 경영 안정을 도모함.
 - [불법행위 엄단 및 고위험 공종 안전망 강화] 불법하도급 적발 시 국토부 직권처분 및 자진 신고 감경 제도를 신설하고, 하도급법 상습 위반 사업자의 과징금 가중치를 최대 100%로 상향해 불공정 관행에 대한 징벌적 통제를 강화함. 나아가 국가계약 이행시 특수 안전기준 요구 요건을 신설하고, 조달청 발주 고위험 공사(리튬배터리, 특수구조물)를 실적제한경쟁입

찰로 전격 전환하여 현장 안전관리의 진입장벽을 근본적으로 상향함.

- 이번 달 법령 개정 흐름은 산업 활력을 저해하는 ‘비효율적 규제와 과잉 제재는 과감히 걷어내고’, 현장 안전 및 공정거래를 위협하는 ‘중대 위반행위에 대해서는 무관용 원칙을 적용’하는 정부의 투 트랙 정책 기조를 명확히 보여줌.
 - 따라서, 건설기업 및 디벨로퍼는 완화된 특례 조항(용적률 인센티브, 리츠 전환, 낙찰하한율 인상 등)을 전략적으로 활용해 정체된 사업의 수지성을 신속히 개선하는 동시에, 비약적으로 강화된 행정 제재(직권처분, 징벌적 과징금, 고위험 공사 실적 제한)에 대비하여 전사적 차원의 준법 경영 및 안전보건 관리 체계를 고도화해야 함.

구 분	하위 법령명	소관부처	공고(공포)번호
시행령	「하도급거래 공정화에 관한 법률 시행령」	공정거래위원회	제2026-98호
	「건설산업기본법 시행령」	국토교통부	제2026-668호
	「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」		제2026-672호
	「주택법 시행령」		제2026-697호
	「주택건설기준 등에 관한 규정」		제36308호
	「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」	재정경제부	제36318호
시행규칙	「공공주택 특별법 시행규칙」	국토교통부	제2026-671호
	「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행규칙」		제2026-673호
	「주택건설기준 등에 관한 규칙」		제2026-707호
	「건설기계 안전기준에 관한 규칙」		제2026-720호
	「주택건설기준 등에 관한 규칙」		제1581호
	「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」	행정안전부	제2026-593호
행정 규칙	훈령	국토교통부	「건설엔지니어링 적격심사 및 협상에 의한 낙찰자 결정기준」 제2026-643호
			「공공임대주택 공모사업 업무처리지침」 제2026-674호
			「공공주택 업무처리지침」 제1944호
	고시	국토교통부	「스마트도시 특화단지 지정 및 관리지침」 제2026-606호
			「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 제2026-608호
			「친환경주택 에너지절약계획 전문기관 지정」 제2026-662호
			「전자조달시스템등을 통한 공사대금의 청구 및 지급 등에 관한 고시」 제2026-690호
		조달청	「조달청 일반용역 적격심사 세부기준」 제2026-260호
	지침	교육부	「교육시설의 사전기획 등 업무수행 지침」 제2026-08호
		국토교통부	「부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침」 제2026-612호
		조달청	「조달청 시설공사 실적에 의한 경쟁입찰 집행기준」 제2026-229호

1 주요 하위법령 개정 현황 : 5월 시행 법령

- 「^①국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 : 공공 계약 안전 강화·부담 완화(5월 12일)
 - 특수 안전기준 요구 계약의 입찰 자격을 엄격히 제한하여 안전사고를 예방하고, 부정당업자의 집행정지 악용 시 계약보증금을 추가 부과해 제재 실효성을 높이려는 기조임. 아울러 기술제안입찰 유찰 시 수의계약 기준을 합리화하고 사후원가 검토 관리를 강화하는 한편, 경제위기 시 공사이행 보증서 제출 부담을 한시적으로 완화해 조달 참여 기업의 경영 안정을 지원하고자 함.
 - 담합 등 부당행위로 제재 처분을 받은 기업이 집행정지로 낙찰될 경우 기존 보증금 외 10%를 즉시 추가 납부해야 하므로 단기 유동성 압박 리스크가 발생할 수 있음. 또한, 신설된 특수 안전기준 요건을 미충족할 경우 시공·물품·용역 등 공공조달 입찰 참여 기회 자체가 원천 차단되는 치명적인 수주 리스크가 상존함.
 - 조달 및 수주 부서는 발주처의 특수 안전기준을 파악해 자격을 상시 유지하고, 기본설계 기술제안 입찰 유찰에 따른 수의계약 전환 시 총사업비 조정분을 반영한 세밀한 원가 검토를 수행해야 함. 아울러 사후원가검토조건부 계약 시 미확정 비목 비율을 사전 산정하고, 관련 행정 절차 소요 기간을 납품 일정에 선제 반영하는 프로세스 재정비가 요구됨.
 - 본 개정령은 5월 12일 자로 시행 및 소급 적용됨에 따라, 추진 중인 프로젝트의 계약·안전 요건을 신속히 재점검해야 함. 부정당업자 10% 추가 보증금은 사업성 검토 시 리스크 비용으로 반드시 편입하고, 반대로 경제위기 시 한시적으로 완화되는 공사이행보증금률 하한(40%→20%) 규정을 적극 활용하여, 보증서 발급에 따른 금융 수수료 부담을 최소화하는 전략적 재무 대응이 필수적임.

구 분	주요 내용
시사점	공공조달 참여기업 전반의 안전 책임성 및 투명성 강제, 한시적 금융 완화를 통한 공공 발주 시장의 건전성 도모
배경	국가계약 이행 과정의 안전사고 예방, 제재 처분 실효성 제고 및 경제위기 시 범 조달 업계의 자금 유동성 지원
주요 내용	• 특수 안전기준 요구 계약에 대한 제한경쟁입찰 자격 제한 근거 신설 • 기본설계 기술제안입찰 유찰 후 수의계약 시 총사업비 연동 가격 변경 허용 • 집행정지 결정을 통한 낙찰 시 계약보증금 추가 납부(100분의 10) 의무화 • 사후원가검토 계약 미확정 비목 비율 초과 시 외부 자문 및 감사원 통지 절차 신설 • 경제위기 시 고시를 통한 공사이행보증서 보증 금액 한시적 완화 (40% → 20%)

- 「^②주택건설기준 등에 관한 규정」 : 모듈러 규제완화 및 사후관리 구축(5월 6일)
 - 주민공동시설 범위에 공용식당을 추가해 고령친화적 주거 환경을 조성하고, 공기단축 및 품질이 우수한 공업화주택(모듈러·OSC) 건설을 장려하려는 기조임. 이를 위해 바닥구조 건설 기준을 유연하게 완화하는 한편, 인정 유효기간과 사후 점검 근거를 법제화하여 산업 활성화와 품질 관리의

균형을 도모하고자 함.

- 공업화주택 인정서를 획득한 기업이라도 생산능력 및 성능기준 사후 점검 결과에 따라 품질 저하 시 즉각적인 제재 리스크에 직면할 수 있음. 특히, 신설된 유효기간 만료 60일 전까지의 연장 신청 의무를 누락할 경우 인정 자격 자체가 원천 소멸되는 치명적인 행정 관리 리스크가 상존함.
- 모듈러 공장 운영 및 인·허가 부서는 공업화주택 인정 유효기간(최초 5년, 3년 주기 갱신)을 세밀히 추적 관리하여 만료 60일 전 연장 신청 프로세스를 가동해야 함. 또한 주기적인 생산·건설 실적 데이터 제출과 시공 현장 내 건설기술인 상시 배치를 통해 제조와 현장을 아우르는 통합 관리 체계를 확립해야 함.
- 본 시행령은 5월 6일 자로 즉시 시행됨에 따라(일부 점검 규정 제외), 신규 사업계획 승인 프로젝트부터 의무 제외된 바닥충격음 차단 성능 기준을 받 빠르게 적용해 공기단축 및 원가 절감을 도모해야 함. 아울러 신설된 ‘공용식당’ 등 특화 시설을 설계에 선제 반영하여 다변화하는 주거 수요를 겨냥한 맞춤형 분양 마케팅 우위를 선점하는 전략 마련이 시급함.

구 분	주요 내용
시사점	모듈러 등 탈현장건설 기업의 규제 완화 수혜 및 체계적 사후관리를 통한 공업화주택 시장의 품질 신뢰도 제고
배경	고령친화적 주거 수요 대응 및 모듈러 건축 활성화를 통한 주택공급 효율성 극대화
주요 내용	• 주민공동시설 범위에 ‘공용식당’ 추가 명시 • 공업화주택(라멘구조 등) 바닥충격음 차단 성능 의무 제외 완화 • 공업화주택 인정 유효기간 신설(최초 5년, 이후 3년 주기 연장) • 만료 60일 전 연장 신청 의무 및 사후 점검(생산·건설 실적 등) 근거 마련

● 「^③공공주택 업무처리지침」 : 도심복합 규제완화 및 주택공급 활성화(5월 8일)

- 작년 9월 발표된 새정부 「주택공급 확대방안」¹²⁾의 핵심 후속 조치로서, 도심 공공주택 복합사업의 주요 규제를 대폭 완화하는 선제적 기조를 취함. 사업성을 저해하던 획일적인 비주거시설 의무 비율을 과감히 면제·축소하고, 용적률 상향 혜택 대상을 명확히 구체화함. 아울러 공원녹지 확보 기준을 현실성 있게 완화함으로써, 공공주택사업자 및 민간 디벨로퍼의 재무적 부담을 경감하고 신속한 주택공급을 유도하고자 함.
- 규제 완화에 따른 사업 수지 개선 기대감에도 불구하고, 사업지별 비규제지역 여부 및 대책 발표 일 이후 사업승인 신청 시기 등 용적률 확대 특례를 받기 위한 세부 전제 요건을 완벽히 충족하지 못할 경우 초기 수익성 검토 결과를 원점에서 전면 재검토해야 할 수 있음. 이는 최종적으로 PF 자금 조달 경색을 야기하는 치명적인 인·허가 해석 리스크로 작용할 가능성이 상존함.
- 도심 복합사업을 주도하는 시행사 및 사업관리(PM) 부서는 준주거지역 비주거시설 의무 전면 면

12) 관계부처 합동 보도자료(2025.9.7), “주택공급 확대방안”.

제 및 상업지역 5% 기준에 맞춰 기존 사업계획을 전면 재검토해야 함. 아울러 총 연면적을 유지하는 범위 내에서 비주거시설을 타 용도지역에 유연하게 재배치하는 등 규제 완화 효과를 극대화할 고밀도 마스터플랜 수정 전략을 즉시 수립해야 함.

- 본 개정 훈령은 비주거 및 공원녹지 규제를 현실화한 조치이므로, 시행 주체는 완화된 수치를 신규 수지 분석에 즉각 반영해 정제된 사업의 재추진 동력을 확보해야 함. 특히 대책 발표일 이후 사업 승인 신청지에 부여되는 용적률 상향 특례 요건을 세밀히 검토해 인·허가 일정을 재편하고, 도심 개발 포트폴리오를 고도화하는 집중적인 대응이 요구됨.

구 분	주요 내용
시사점	획일적인 공간 규제 탈피 및 용적률 인센티브를 통한 도심 복합사업 시행 주체의 사업성 제고
배경	'25.9.7. 주택공급 확대 방안 후속 조치로서 도심 내 공공주택 공급의 신속성 및 유연성 확보
주요 내용	• 주거상업고밀지구 및 주택공급활성화지구 준주거지역 비주거시설 의무 확보 비율 제외 • 주거상업고밀지구 내 상업지역 비주거시설 용적률 비율 완화 (10% → 5%) • 특정 요건 충족 사업지에 대한 용적률 확대 대상(1.2배~1.4배) 구체화 • 도심 공공주택 복합사업 공원녹지 의무 확보 최소면적 기준 상향 (5만㎡ → 10만㎡)

• 「^④교육시설의 사전기획 등 업무수행 지침」 : 사전 기획 과업 간소화 및 실효성 제고(5월 12일)

- 학교 및 발주청의 행정 부담을 완화하고 사업 지연을 방지하기 위해 사전 기획 프로세스를 명확화·효율화하려는 기조임. 제도의 본래 취지는 살리되 비효율적 절차를 생략하고, 적정성 검토 전문기관의 인력 기준을 타 법령 수준으로 합리화해 조달 시장 활성화와 행정 유연성을 도모하고자 함.
- 사전 기획 및 적정성 검토를 전담하는 전문기관의 경우, 매년 3월 말 교육 훈련 계획을 의무 제출하고 감독기관의 검토 자료 요구 시 전량 제출해야 하는 엄격한 상시 보고 체계가 가동됨. 이에 따라 대관 전담 인력이나 데이터 관리 시스템이 미비한 소규모 법인은 서류 누락 시 지정 취소 등 치명적인 행정처분 및 마찰 리스크에 직면할 수 있음.
- 사전 기획 용역을 수행하는 기획 및 설계 실무 조직은 단순 면적 배분에서 벗어나 학생 수·교수법·유사 사업 규모 등을 입체적으로 분석해 최적의 시설 규모를 도출해야 함. 또한 입지 내 교육여건 조사를 필수 반영하고, 신규 사업계획서에 맞춰 매뉴얼을 전면 재정비해 학교별 특화 공간 및 연계 공간의 유기적 동선을 우선 구상해야 함.
- 본 지침은 5월 12일 발령과 동시에 즉각 적용됨에 따라, 설계사 및 전문기관은 간소화된 과업을 반영해 용역 단가 및 예정 원가를 현실적으로 재산정해야 함. 특히 전문인력 기준 완화(5명 이상)로 신규 업체의 시장 진입이 가속화될 전망인바, 선도적인 특화 공간 제안 역량을 구축하고 개편된 행정 절차를 전략적으로 활용해 수주 경쟁 우위를 확고히 다져야 함.

구 분	주요 내용
시사점	사전 기획 과업 간소화 및 전문기관 진입 요건 완화를 통한 교육시설 조달 시장의 행정 효율성 제고
배경	학교 현장의 과도한 행정 부담으로 인한 사업 지연 방지 및 전문기관 지정 기준의 타 법령 정합성 확보
주요 내용	• 사용자 규모 및 유사 사업 비교를 통한 구체적 시설규모 설정 기준 수립 • 건축물 공간 계획 시 학교별 중점(특화)공간 및 연계공간 검토 의무화 • 사전기획 적정성 검토 전문기관 지정 인력 요건 완화 (5명 이상의 전문인력) • 교육훈련계획 상시 제출 의무(매년 3월 말) 및 감독기관 자료 제공 의무 명시

• 「**⑤부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침**」 : 프로젝트리츠 유예·인가 요건 정비(5월 26일)

- 프로젝트리츠 제도의 성공적인 조기 안착과 저변 확대를 위해 기존 프로젝트금융투자회사(PFV)의 프로젝트리츠 전환을 전격 추진하려는 기조임. 이를 위해 법적 전환 유예 기한을 연장하여 유연한 체제 변환을 지원하는 한편, 자산운용회사(AMC) 변경인가 심사 시 유발되던 혼선을 해소하고자 출자자 조항의 명칭과 범위를 정비하여 행정 해석의 투명성을 고도화함.
- PFV 법인이 프로젝트리츠로 체질을 전환할 때, 조세특례제한법상 요건 충족 기한인 2026년 5월 28일과 변경등기 마감일인 동년 11월 29일이라는 행정 기한을 준수하지 못할 경우 전환 설립 간주 특례 혜택이 상실되는 리스크가 존재함. 아울러 AMC의 경우, 지분 구조 변경 시 새롭게 개편된 ‘최대출자자 등’ 자격 심사 기준을 충족하지 못하면 인허가 승인이 전격 보류될 위험이 있음.
- 리츠 변환 프로세스를 추진 중인 개발 전문 법인 및 자산관리 실무 부서는 2026년 5월 28일까지 조세특례제한법상 면제 요건을 완벽히 확보하고, 11월 29일까지 상호 내 ‘부동산투자회사’ 명칭 편입을 위한 변경등기 행정 절차를 매듭지어야 함. 이와 동시에 AMC 인허가 담당자는 출자자 요건이 ‘최대출자자 등’ 체제로 일괄 정비됨에 따라, 변경 인가 신청 서류 접수 시 오기를 원천 차단하는 사전 스크리닝 체계를 가동해야 함.
- 본 개정 예규는 고시 즉시 강력한 구속력을 발휘하므로, 도심 개발 및 임대자산 운영을 기획 중인 금융 투자 주체들은 한시적으로 열린 리츠 전환 창구를 적극 활용하여 자산 유동화 포트폴리오를 신속히 재구조화해야 함. 특히 한정된 행정 기한 내에 AMC 인가 요건 변경안을 사내 시스템에 완벽히 체화하고, PFV 자금 조달 구조의 리츠 전환 전략을 고도화함으로써 정부의 규제 완화 수혜를 선점하는 선제적 대응이 요구됨.

구 분	주요 내용
시사점	프로젝트리츠 전환 유예를 통한 부동산 개발 법인의 금융 구조개선 지원 및 AMC 인가 행정의 예측 가능성 확보
배경	프로젝트리츠 제도의 안착·확산 촉진 및 자산운용회사 변경인가 요건 해석상의 불명확성 해소
주요 내용	• 프로젝트금융투자회사(PFV)의 프로젝트리츠 전환 허용 기한 연장(2025년 11월 28일 → 2026년 5월 28일) • 전환에 따른 상호 변경등기 마감 기한 연장(2026년 5월 29일 → 2026년 11월 29일) • 자산운용회사(AMC) 변경인가 심사 시 출자자 요건 명칭 정비 및 구체화

2 주요 하위법령 개정 현황 : 입법·행정예고 법령

• 「^①건설산업기본법 시행령」 : 불법하도급 직권처분 및 자진신고 감경

- 건설현장 불법하도급 근절 및 행정 집행 효율화를 위해 국토교통부장관(지방국토관리청장 위임)의 직접 처분 권한을 강화하려는 입법예고안임. 지자체 요청 절차를 생략하고 위반 적발 즉시 직권처분을 단행하여 행정 지연을 차단하고자 함. 아울러 지정 기간 내 자진신고 시 행정처분을 감경하는 인센티브 제도를 신설해 적법한 하도급 계약으로의 신속한 전환을 유도함.
- 개정안 통과 시, 불법하도급 적발에 따른 국토부의 강력한 직권처분(영업정지·과징금)이 즉각 발동되어 기업의 소명 및 대응을 위한 물리적 시간이 대폭 축소됨. 특히 중대건설현장사고 발생 시 건설사고조사위원회 조사와 연계된 직접 처분 대상이 되므로, 하도급 검증 및 안전관리 실패가 곧바로 기업 영업망 마비로 이어질 치명적 리스크가 상존함.
- 외주 구매 및 현장 관리 부서는 진행 중인 모든 하도급 계약의 적법성을 전면 재점검하고, 위반 소지가 있는 현장은 선제적인 자진신고 및 시정계획서 제출을 통한 출구 전략을 즉시 수립해야 함. 단, 시정계획 불이행 시 감경 처분이 원천 취소되므로 실무진은 현장 조치 이행 여부를 완벽히 증빙할 수 있는 밀착 모니터링 시스템을 가동해야 함.
- 본 개정령안은 공포 후 4개월 뒤 시행될 예정이므로, 건설기업은 법제화 이전에 사내 하도급 컴플라이언스 체계를 선제적으로 재건해야 함. 단속 및 처분 주체가 국토부로 일원화됨에 따라 행정 제재의 강도와 속도가 비약적으로 높아질 전망인바, 신설될 자진신고 감경 제도를 전략적으로 활용해 잠재적 리스크를 조기에 털어내고 투명한 원·하도급 구조를 정착시키는 체질 개선의 기회로 삼아야 함.

구 분	주요 내용
시사점	불법하도급 단속 및 처분의 즉시성 확보를 통한 건설현장의 준법경영 강제
배경	행정 지연 방지를 통한 처분 실효성 제고 및 자진신고를 통한 적법 하도급 전환 유도
주요 내용	• 하도급 제한 위반 적발 시 국토교통부장관(지방국토관리청장 위임)의 직접 처분 권한 신설 • 중대건설현장사고에 따른 건설사고조사위원회 가동 시 국토부장관 직접 처분 명시 • 지정 기간 내 불법하도급 자진신고 및 시정계획서 제출 시 영업정지 등 처분 감경 규정 신설 • 시정계획 불이행 시 감경 처분 즉시 취소 규정 명문화

• 「^②하도급거래 공정화에 관한 법률 시행령」 : 반복적 법 위반 과징금 가중 상향

- 상습적·반복적 하도급법 위반행위를 근절하고 법 준수를 강제하기 위해 금전적 제재를 대폭 강화하려는 입법예고안임. 위반 횟수에 따른 과징금 가중치(1차 조정 범위)를 기존 50%에서 100%로 전격 확대하여 고질적인 불공정 거래 관행을 원천 봉쇄하고자 함.

- 법 위반 이력 기업이 동일·유사 행위를 반복할 경우, 기존 대비 2배 상향된 징벌적 과징금이 부과되어 재무적 리스크가 극대화됨. 특히 대규모 건설사 및 외주 비중이 높은 원도급 법인에 대해서는 막대한 과징금 부담이 재무제표에 직접적인 타격을 가하는 치명적 경영 위협 요소로 작용함.
- 하도급 관리 부서는 법 위반 이력이 있는 현장 및 수급사업자 계약을 전수 조사해 상습 위반을 원천 차단해야 함. 대금 미지급, 서면 미교부 등 빈번한 위반 항목의 사내 컴플라이언스 기준을 상향하고, 거래 전 과정의 투명한 이력 관리를 통해 과징금 기본 산정기준을 최소화하는 방어 전략이 요구됨.
- 본 개정령안은 상습 위반자에 대한 억제력 제고가 핵심이므로, 경영진은 반복 위반 시 기업 존속을 위협할 수준의 징벌적 과징금 규모를 명확히 인지해야 함. 원도급사는 강력한 내부 통제 시스템 구축 및 상시 감찰을 통해 제재 리스크를 선제적으로 제거하고 공정한 하도급 문화를 정착시키는 체질 개선에 나서야 함.

구 분	주요 내용
시사점	상습적 하도급법 위반 기업에 대한 징벌적 과징금 강화로 법 위반 억제력 확보 및 수급사업자 보호 강화
배경	하도급법을 반복 위반하는 상습 사업자에 대한 실효성 있는 제재 및 공정한 하도급 거래 질서 확립 필요
주요 내용	• 반복 위반 사업자에 대한 과징금 가중 규정 상향 • 위반행위 횟수에 따른 1차 조정 범위 확대 (50% → 100%) • 과징금 가중 한도 상향 (기존 50% → 100% 수준)

• 「**③노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령**」 : 정비사업 신속 추진을 위한 통합 제도 도입

- 노후계획도시 정비의 물리적·시간적 한계를 극복하기 위해 주민 단체의 조기 설립을 지원하고 사업 계획의 통합 수립을 제도화하려는 입법예고안임. ‘예비사업시행자’ 제도를 신설해 특별정비계획과 사업시행계획 수립 절차의 병행을 허용하고, 주택단지 구분 기준을 명확히 함으로써 통합 정비 특례 적용 범위를 확대하고자 함.
- 예비사업시행자 지정 과정에서 토지 등 소유자 간 이해관계가 충돌할 경우 사업 추진이 장기화될 리스크가 존재함. 또한 동의 철회권 행사에 따른 사업 추진 불확실성이 상존하며, 동의서 징구 절차상 위법 요소가 발견될 경우 행정행위의 하자로 인해 특례 지정 무효화 및 사업 전체가 전면 백지화될 법적 리스크가 상존함.
- 디벨로퍼 및 시행 주체는 예비사업시행자 지정 요건을 사전 숙지하여 주민대표단과의 협업 체계를 조기에 구축해야 함. 또한 통합 정비 요건 충족을 위해 주택단지 인정 세부 기준을 세밀히 분석하고, 유사 동의서 인정 범위 및 철회 절차(내용증명 등) 가이드라인을 철저히 준수하여 행정적 정당성을 선제 확보해야 함.
- 본 개정령안은 상위법(2026년 8월 4일 시행)의 후속 조치이므로, 시행 주체는 신설된 ‘통합 수립 특례’와 ‘예비사업시행자 제도’를 사업 가속화 도구로 적극 활용해야 함. 주민대표단 운영 방식을

경영 전략에 내재화하고, 단일 주택단지 인정 특례를 활용한 대규모 통합 개발 전략을 구사하여 사업 수지와 상품성을 극대화하는 선제적 대응이 중요하다.

구 분	주요 내용
시사점	예비사업시행자 제도와 계획 통합 수립을 통한 노후계획도시 정비사업의 추진 속도 가속화 및 사업 시행 효율 제고
배경	정비사업의 신속한 추진 지원을 위한 상위법 개정에 따른 주민 단체 승인 절차 및 사업 시행 절차 보완 필요
주요 내용	• 예비사업시행자 지정 절차 및 요건 신설 • 특별정비계획과 사업시행계획의 통합 수립 특례 및 요건 규정 • 주택단지 구분 기준 마련 및 통합 정비 완료 시 단일 단지 인정 • 유사 동의서 인정 특례 및 동의 철회 절차(내용증명 등) 구체화

• 「^④건설엔지니어링 적격심사 및 협상에 의한 낙찰자 결정기준」 : 낙찰하한율 인상 및 과잉제재 해소

- 올해 1월 발표한 「2026년 경제성장전략」¹³⁾의 일환으로 공공계약 적정 대가를 보장해 중·소 건설 엔지니어링 사업자의 경영 환경을 개선하려는 행정예고안임. 낙찰하한율을 2%p 상향 조정해 실질적 수익성을 보전하고, 입찰참가자격 제한 만료 후에도 지속되던 감점 관행을 폐지하여 과잉 제재 해소 및 규제 형평성을 제고하고자 함.
- 낙찰하한율 인상으로 수익성은 개선되나, 발주처의 예산 집행 검증이 더욱 엄격해질 가능성이 큼. 또한 감점 완화 조치로 다수 업체의 입찰 경쟁력이 회복됨에 따라, 신인도 등 타 심사항목의 배점 변화 및 기술력 격차를 기민하게 파악하지 못할 경우 기존 수주 점유율마저 상실할 수 있는 수주 경쟁 리스크가 상존함.
- 입찰 전담 부서는 상향된 낙찰하한율(2%p)을 사업 수지 분석에 선제 반영하고 적격심사 배점을 전면 재산정해야 함. 특히 과잉 제재 해소에 따른 감점 완화 효과를 정밀 계산해 경쟁 구도를 재분석하고, 사업수행능력 배점 한도액 변동을 반영한 응찰 서류 검증 시스템을 즉각 재정비해야 함.
- 본 개정안은 업계의 적정 대가 확보를 위한 강력한 지원 조치이므로, 입찰 참여 주체는 기술 제안 역량을 고도화해 낙찰하한율 인상에 따른 경쟁 심화에 대비해야 함. 특히 감점 규제 폐지로 시장 진입 장벽이 완화된 점을 적극 활용해, 공공사업 수주 포트폴리오를 공격적으로 확장하는 선제적 대응 전략이 필수적임.

구 분	주요 내용
시사점	중·소 엔지니어링사의 적정 수익성 보장 및 합리적인 감점 체계 개편을 통한 시장 경쟁 활성화 도모
배경	범정부적 공공계약 적정대가 보장 정책 추진 및 타 규정과의 형평성 확보 필요성 증대
주요 내용	• 낙찰하한율 2%p 상향 조정(공공계약 적정대가 보장) • 입찰참가자격 제한 만료 업체에 대한 감점 적용 폐지(과잉제재 해소) • 타 공공계약 기준(공사 등)과의 정합성 및 형평성 확보

13) 관계부처 합동 보도자료(2026.1.9.), “2026년 경제성장전략 - 대한민국 경제대도약 원년”.

• 「**조달청 시설공사 실적에 의한 경쟁입찰 집행기준**」 : 고위험·특수공사 실적제한 강화

- 국가중요시설 내 대형 안전사고 방지 및 시공 품질 확보를 위해 ‘실적제한경쟁입찰’ 대상을 대폭 확대하려는 행정예고안임. 리튬배터리 관련 공사 및 특수구조 건축물 등 고위험 공종에 대해 고도의 기술력과 시공 실적을 입증한 업체로 입찰 자격을 엄격히 제한하여, 공공 시설물의 안전관리 체계를 근본적으로 강화하고자 함.
- 추정가격 3억 원 이상 리튬 이차전지 공사 및 연면적 3만㎡ 이상 비주거 건축물 등 고위험·특수 공사 전문 중소·중견 건설사의 입찰 진입 장벽이 대폭 상승함. 필수 시공 실적 및 인정 기준을 사전에 충족하지 못한 기업은 해당 분야 공공 입찰 참여 기회 자체가 원천 차단되는 치명적 수주 리스크가 상존함.
- 입찰 및 기술지원 부서는 신규 지정된 실적제한 대상 공종 리스트를 파악하고, 필수 시공 실적(연면적 3만㎡ 이상, 200kWh 이상 용량 등)을 조기 확보해야 함. 발주청의 구체적인 실적인정기준과 사내 보유 실적의 일치 여부를 정밀 검증하여, 입찰 과정의 부적격 탈락 요인을 원천 제거하는 방어 전략이 요구됨.
- 향후 조달청 발주 공사에서 전문 실적 보유 여부가 수주 성패의 핵심 잣대로 작용할 전망이므로, 고위험·특수 공사 관련 기술 인증 및 시공 이력을 체계적으로 DB화해야 함. 이번 실적 제한 확대 조치를 단순 규제로 인식하기보다, 강화된 진입장벽을 선점하여 기술 경쟁력 기반의 독점적 수주 지위를 확보하는 역발상적 비즈니스 전략이 요망됨.

구 분	주요 내용
시사점	기술 전문성이 필수적인 고위험·특수 공공공사에 대한 실적 기반 입찰 제한을 통해 시설 안전성 확보
배경	국가중요시설 내 대형 안전사고 방지 및 일반경쟁입찰의 기술적 전문성 부족 문제 해결 필요
주요 내용	• 고위험 리튬배터리(600kWh 이상) 관련 전기공사를 실적제한 대상에 추가 • 비주거 건축물(연면적 30,000㎡ 이상) 및 특수구조 건축물을 실적제한 대상에 추가 • 고위험 공종별 실적인정기준(용량 200kWh 이상 등) 및 평가기준 명시

3 전체 하위법령 개정 현황 : 시행 및 예고 법령 종합 요약

구 분	하위 법령명	주요 개정 내용	시행일
시행령	「하도급거래 공정화에 관한 법률 시행령」	• 반복 위반 사업자 과징금 가중 한도 상향 : 하도급법을 반복적으로 위반하는 사업자에 대한 가중 규정을 강화하기 위해, 위반행위의 횟수 및 위반행위에 따른 1차 조정 범위를 기본 산정기준의 '100분의 50'에서 '100분의 100'으로 확대(안 별표 2 제2호) • 법 위반 억제력 확보 및 수급사업자 보호 : 과징금 가중 상한을 기존 50%에	입법예고 중 (‘26.4.30 공고)

구 분	하위 법령명	주요 개정 내용	시행일
		서 100%로 상향 조정함으로써 반복적인 하도급법 위반행위를 효과적으로 억제하고 시장 내 공정거래 질서 확립 및 수급사업자 권익 보호 강화 도모	
	「건설산업기본법 시행령」	• 불법하도급 장관 직권처분 및 권한 위임 : 불법하도급 단속 주체와 처분 주체가 상이하여 발생하는 행정 지연을 방지하기 위해, 국토교통부장관이 하도급 제한 위반 사항을 적발한 경우 등록지 지자체 요청 없이 직접 처분할 수 있도록 개선하고 해당 처분 권한을 지방국토관리청장에게 위임(안 제86조제1항) • 자진신고 시 행정처분 감경규정 신설 : 불법하도급 사실을 지정된 기간 동안 자진신고하고 시정계획을 수립한 경우에는 행정처분(영업정지 등)을 감경할 수 있는 인센티브 근거를 마련하여 적법한 하도급계약 전환 유도(안 별표 6) • 처분 권한자 변경에 따른 경과조치 수립 : 개정안 시행 전 국토교통부장관이 하도급 제한 위반사항을 적발하여 시·도지사에게 처분을 요청한 경우의 영업정지 등 처분 권한에 대해서는 종전의 규정을 따르도록 명시(부칙 제2조)	입법예고 중 (26.5.15 공고)
	「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」	• 주택단지 정의 신설 및 통합 요건 정립 : 기본계획 수립권자가 별개의 주택단지로 인정하는 세부 기준을 마련하여 특례 적용이 가능한 통합 정비 요건을 명확히 하고, 재건축 완료 후 다수 단지도 하나의 주택단지로 인정받도록 개선(안 제2조, 제27조) • 주민대표단 및 예비사업시행자 제도화 : 주민단체의 조기 설립을 지원하기 위해 주민대표단의 승인 절차, 운영 방법, 업무 범위를 규정하고, 토지등소유자 과반수 동의와 협약 등을 통해 예비사업시행자를 지정·운영할 수 있는 세부 요건 정립(안 제22조) • 동의 인정 특례 적용 비율 구체화 : 예비사업시행자에 의한 특별정비구역 지정 제안 및 계획 통합 수립 특례 적용 시 법률에서 위임한 토지등소유자의 대통령령으로 정하는 동의 비율을 '100분의 50을 초과하는 비율'로 구체화(안 제27조의3) • 동의 철회 기한 및 방법 수립 : 유사 동의 간 일원화에 따른 철회 특례 도입으로 동의 사항에 대한 행정행위가 발생하기 전까지를 철회 기한으로 설정하고, 내용증명 방법으로 동의 상대방 및 지정권자에게 철회서를 발송하도록 규정	입법예고 중 (26.5.15 공고)
	「주택법 시행령」	• 통합심의 공동위원회 구성 효율화 : 주택건설 사업계획 통합심의 대상 확대에 따라 공동위원회 구성 인원을 현행 '25명 이상 30명 이하'에서 '40명 이하'로 확대하고, 위원회별 최소 참여 인원을 5명 이상에서 3명 이상으로 조정하여 분야별 전문가 비율 편중 방지(안 제33조) • 분과위원회 신설 및 개의 조건 정비 : 공동위원회의 회의 개의 조건을 참여 확정 위원 과반수 출석으로 정비하고, 개의 시 안건과 직접 관련이 있는 위원회의 위원이 각각 1명 이상 출석하도록 규정하며, 업무 효율성을 위해 공동위원회 내에 분과위원회를 둘 수 있는 근거 신설(안 제35조) • 자연재난 발생 시 감리자 협력 의무화 : 지진 등 자연재난 발생 시 감리자가 건축구조기술사의 협력을 받도록 상위법이 개정됨에 따라, 협력 대상을 원칙적으로 해당 건축물의 구조설계를 담당한 건축구조기술사로 명시하여 현장 시공과정의 구조안전성 확보(안 제52조) • 사용검사 전 현장점검 절차 수립 : 자연재난 발생 시 입주예정자 과반수 동의로 사용검사 전 현장점검을 요청할 수 있도록 절차가 마련됨에 따라, 사업주체의 현장점검 이행 기준, 기존 사전방문 및 품질점검단 제도와의 연계 협조체계 등 세부 방법 정립(안 제54조의2)	입법예고 중 (26.5.19 공고)

구 분	하위 법령명	주요 개정 내용	시행일
	「주택건설기준 등에 관한 규정」	- 주인공동시설 범위 내 공용식당 추가 : 고령친화적인 공동주택 주거 환경 조성을 지원하기 위해 공동주택 거주자가 공동으로 사용하거나 생활을 지원하는 주민공동시설 범위에 기존 공용취사장 외에 '공용식당'을 추가 명시(제2조제3호카목) - 라멘구조 공업화주택 바닥기준 완화 : 탈현장건설공법(OSC)을 활용하는 공업화주택의 건설 활성화 및 공급 효율성 제고를 위해 공업화주택으로 인정받은 라멘구조 공동주택의 바닥구조 건설기준 완화 규정 정립(제14조의2제2호가목) - 공업화주택 인정 유효기간 및 연장 주기 신설 : 공업화주택 인정의 유효기간을 최초 공고일부터 '5년'으로 정하고, 이후 '3년 주기'로 연장할 수 있도록 구체적인 유효기간 및 연장 제도 신설(제61조의3제1항) - 유효기간 연장 절차 및 사전 통지 의무화 : 연장 신청은 유효기간 만료 60일 전까지 하도록 기한을 정하고, 국토교통부장관은 만료 120일 전까지 인정자에게 연장 절차와 미신청 시 불이익을 문자·문서 등으로 사전 통지하도록 의무화(제61조의3제2항 및 제3항) - 공업화주택 사후 점검 및 인정취소 근거 마련 : 인정받은 내용대로 공업화주택이 건설·생산되는지 주기적으로 점검하도록 하고, 거짓이나 부정한 방법으로 인정을 받은 경우 등에는 인정을 취소하거나 효력을 정지할 수 있는 법적 사후관리 근거 구축	'26.5.6.
	「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」	- 안전분야 제한경쟁입찰 요건 신설 : 국가계약 이행과정의 안전관리 강화를 목적으로 특수한 안전기준이 요구되는 계약에 대하여 경쟁참가자의 자격을 제한할 수 있는 명확한 법적 근거 마련(제21조제1항제12호 신설) - 기술제한입찰 수의계약 전환 기준 합리화 : 기본설계 기술제한입찰 유찰에 따른 수의계약 체결 시, 물가 변동으로 총사업비가 조정된 경우 최초 입찰 시 정한 가격을 변경하여 계약을 체결할 수 있도록 현실화 - 집행정지 낙찰자 계약보증금 추가 납부 도입 : 담합 등으로 입찰참가자격제한 처분을 받은 자가 처분 취소 소송 중 집행정지 결정을 받고 입찰에 참여하여 낙찰된 경우, 제재의 실효성 확보를 위해 계약보증금을 추가로 납부하도록 규정 강화 - 사후원가검토조건부 계약 관리·감독 강화 : 사후원가검토조건부계약 추진 시, 추정가격 중 비목별 금액을 결정할 수 없는 비율이 일정 수준 이상인 경우에는 계약심의위원회의 자문을 거치거나 감사원에 통지하도록 절차 정비 - 경제위기 극복을 위한 공사이행보증서 완화 : 재난이나 경기 침체, 대량 실업 등 국가 경제위기 극복을 위해 재정경제부장관이 기간을 정하여 고시하는 경우, 공사이행보증서 보증금액을 계약금액의 기존 '100분의 40'에서 '100분의 20'(예정가격 70% 미만 낙찰은 100분의 25) 이상으로 완화 적용할 수 있는 구체적 기준 수립(제52조제1항 단서)	'26.5.12.
시행규칙	「공공주택 특별법 시행규칙」	- 특화형 공공임대 위탁기준 마련 : 상위 특별법 위임에 따라 특화형 공공임대주택의 운영·관리를 위탁받아 수행할 수 있는 기관의 범위(사회적기업, 비영리법인 등)를 규정하고 위탁기관 선정 시 고려해야 할 전문성 및 사업 수행 능력 기준 수립 - 고령자복지주택 입주 선정 및 재계약 개선 : 지역 고령자의 주거 안정을 위해 지자체장 요청 시 지역거주자를 우선 선정할 수 있도록 개선하고, 임차인 사망 시 65세 이상 세대 구성원이 없는 경우에도 한 차례에 한정하여 재계약을 체결할 수 있는 승계 근거 신설	입법예고 중 ('26.5.15 공고)

구 분	하위 법령명	주요 개정 내용	시행일
		청년특화주택 거주기간 확대 : 청년층의 주거안정 지원 강화를 위하여 청년특화주택의 최대 거주기간 기준을 기존 6년에서 '10년'으로 전격 확대 조정	
	「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행규칙」	- 정비사업 신속 추진 전용 서식 신설 : 통합정비계획 수립 등을 위한 예비사업 시행자의 특별정비구역 지정 제안서, 특별정비에정구역간 결합 동의서, 동의 인정 특례 도입에 따른 토지등소유자 동의철회서 서식 전격 신설 - 주민 조기 설립 및 사업자 지정 서식 정비 : 주민대표단 및 예비사업시행자 지정 신청과 동의에 필요한 법정 서식을 마련하여 합리적 의사결정을 지원하고 분쟁 발생 요소 사전 방지 - 노후계획도시정비 플랫폼 구축 근거 마련 : 노후계획도시정비 지원 기구로 하여금 전용 정비플랫폼을 구축·운영할 수 있도록 규정하고, 건축행정시스템 및 택지정보체계 등과의 전자적 연계 기준 수립	입법예고 중 (‘26.5.15 공고)
	「주택건설기준 등에 관한 규칙」	- 자동이송주차장치 기계식주차장 허용 : 공동주택에 새로운 유형의 주차장치가 설치될 수 있도록 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항제11호에 따른 자동이송주차장치를 설치한 기계식주차장 도입 근거 신설(안 제6조의2제1항제3호다목) - 주거환경 조화 유도 및 설치 제한 : 자동이송주차장치의 무조건적인 도입이 아닌, '사업계획승인권자가 주거환경에 지장이 없다고 인정하는 경우'로 제한하여 주택단지 내의 쾌적한 주거환경 보호 조치 마련	입법예고 중 (‘26.5.21 공고)
	「건설기계 안전기준에 관한 규칙」	- 항타 및 항발기 안전기준 신설 : 건설기계 안전성 강화를 위해 과부하경보장치 및 권과방지장치 등 안전장치 설치를 의무화하고, 전도지선 및 안정각(5° 이상) 규정 등 안전성 기준과 유압 배관 이중안전장치, 리더의 경사각 표시장치 설치 근거 수립(안 제89조의3 내지 제89조의5) - 터널용 고소작업차 안전성 확보 : 터널 내 안전사고 예방을 위해 과부하 경보장치 및 비상 정지 장치 등 필수 안전장치 설치를 의무화하고, 작업대의 바닥면과 출입구 등이 갖추어야 할 안전 구조 및 의사소통 장치 설치 규정 신설(안 제94조의2) - 조종실 내장재 및 접근금지 표지 강화 : 밀폐된 캡이 설치된 토공 건설기계 조종실 내장재의 내인화성 연소기준을 강화(안 제149조의7)하고, 선화작업 건설기계의 접근금지 표지를 기존 후면 외에 좌·우면까지 추가 설치하도록 의무 위치 확대(안 제154조) - 피견인 건설기계 조명 장치 정비 : 국제기준 부합 및 현행 제도 운영상 미비점 개선을 위해 피견인 건설기계의 조명 장치 설치 기준을 정밀하게 강화 및 정비(안 제155조)	입법예고 중 (‘26.5.26 공고)
	「주택건설기준 등에 관한 규칙」	- 공업화주택 변경인정 항목 정립 : 상위 법령인 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정에 맞춰 공업화주택으로 인정받은 사항 중 공장 소재지, 공업화주택의 성능 및 생산설비에 관한 사항이 변경되는 경우 변경 인정을 받도록 구체적 기준 수립 - 유효기간 연장 및 서식 정비 : 공업화주택 인정의 유효기간을 3년 주기로 연장할 수 있도록 제도가 정비됨에 따라, 변경 인정 및 인정 유효기간 연장 신청에 필요한 별지 제1호의4서식 등을 신설 및 일괄 정비 - 지침 내 인용 조항 오류 수정 : 서식 및 본문 중 「주택법」 및 당해 규칙 내의 인용 조항 약칭과 항 번호 오기(제15조제3항을 제15조제4항으로 변경 등) 등 현행 제도 운영상 나타난 일부 미비점을 명확하게 개선·보완	'26.5.6.
	「지방자치단체를	지역제한입찰 범위 유예 적용 : 시·도가 통합되어 새로운 광역자치단체가 신설되	입법예고 중

구 분		하위 법령명	주요 개정 내용	시행일
행정 규칙	훈령	당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」	는 경우, 입찰 범위 확대에 따른 지역 중소기업의 참여 기회 축소 및 경쟁환경의 급격한 변화를 방지하기 위해 지역제한입찰의 범위를 통합 전(前) 관할구역 기준으로 3년간 유지하도록 단계적 조정(안 제25조제5항) 계약제도 예측 가능성 제고 : 통합 초기 계약시장의 급격한 구조 변화 우려를 사전 차단하고, 지역 내 중소기업이 변화된 새로운 경쟁환경에 원활히 적응할 수 있는 충분한 유예 기간 확보	(‘26.4.30 공고)
		「건설엔지니어링 적격심사 및 협상에 의한 낙찰자 결정기준」	- 낙찰하한율 2%p 인상 및 평점산식 정비 : 중·소 건설엔지니어링 업체의 적정대가 보장을 위해 [별표 1]의 입찰가격 평점산식을 개정하여 낙찰하한율 2%p 인상을 반영하고, 고시금액 이상 사업수행능력 평가 시 세부평가기준 작성 절차 구체화 - 제한 기간 만료 업체 과잉제재 해소 : 입찰참가자격 제한을 받은 업체에 대해 제한 기간 만료 후에도 감점을 적용하던 현행 [별표 2] 부표(고시금액 미만 건설엔지니어링 당해 사업수행능력 심사 항목 및 배점한도액)를 개정하여 타규정과과의 형평성 확보 및 과잉제재 해소 - 참여기술인 및 유사실적 평가기준 명확화 : 고시금액 미만 사업 수행 시 참여기술인의 등급·경력·실적 배점 기준과 5천만 원 이상에 적용하는 유사 건설엔지니어링 수행 실적 및 5천만 원 미만에 적용하는 경영 상태 평가 방법 (한국은행 기업경영분석 자료 준용) 등 세부 심사 항목 정립	행정예고 중 (‘26.5.6 공고)
		「공공임대주택 공모사업 업무처리지침」	- 돌봄수요 대응 가점 항목 변경 : 초고령화 시대에 맞추어 고령자복지주택 공모사업 평가 시, 공공주택사업자가 기존 사회복지관 외에 지역의 의료·요양 인프라와 연계한 서비스를 추가 제공하는 경우 가점을 부여하도록 [별표 1의2] 개정 - 중형 평형 도입 유도 가점 신설 : 다양한 주거수요를 고려하여 중형(60㎡ 이상) 평형 도입을 유도하고자 일자리연계형 지원주택, 청년특화주택, 지역제한형 특화주택 공모사업 평가 시 공급호수 비율 등에 따른 가점 항목을 [별표 1의3], [별표 1의4], [별표 1의5]에 각각 신설 및 정비	행정예고 중 (‘26.5.15 공고)
		「공공주택 업무처리지침」	- 비주거시설 확보 비율 완화 및 제외 : 주택공급 확대 방안 후속 조치로 도심 공공주택 복합사업 추진 시, 주거상업고밀지구의 준주거지역 비주거시설 비율 확보 의무를 제외하고 상업지역 비율은 5%로 완화하며, 주택공급활성화지구 준주거지역 내 비주거시설 비율 확보 의무 제외 규정 신설(안 제20조의7제2항) - 용적률 확대 적용 대상 구체화 : 비규제 지역 또는 대책 발표일 이후 사업 승인을 신청한 사업지에 대하여 용적률을 법정 상한 대비 1.2배 또는 1.4배까지 확대하여 적용할 수 있는 구체적인 대상 기준 정립 - 공원녹지 의무 확보 면적기준 상향 : 도심 내 공공주택 공급 활성화를 유도하고 사업 추진 부담을 완화하기 위해 도심 공공주택 복합사업의 공원녹지 의무 확보 대상 최소면적 기준을 기존 5만㎡에서 10만㎡로 상향 조정	‘26.5.8.
	고시	「스마트도시 특화단지 지정 및 관리지침」	- 지정 주체 확대 및 요건 명확화 : 스마트도시 특화단지 활성화를 위해 특화단지 지정 주체를 확대하고 지정에 필요한 요건 및 절차를 규정하며, 광역·기초자치단체별로 구분되는 지정 형태를 지침에 명확히 명시 - 시행계획 절차 및 심의 의무화 : 시행계획 수립 내용과 관계 행정기관 협의 등 주요 절차를 신설하고 특화단지 지정 시 국가스마트도시위원회 심의를 의무화하되, 변경 및 해제 시 심의대상에서 경미한 변경은 제외	행정예고 중 (‘26.5.6 공고) ‘26.6.3. 시행
		「공동주택	신속 성능인정 절차 도입 및 시험조건 완화 : 기존 인정구조의 성능 개선 시	행정예고 중

구 분	하위 법령명	주요 개정 내용	시행일
	바닥충격을 차단구조 인정 및 검사기준	간소화된 절차를 거쳐 현장 적용이 가능하도록 '신속 성능인정' 제도를 신설하고, 라멘구조의 성능인정을 위한 최소 슬래브 두께 제한 등 시험조건을 완화하여 기술개발 장려 및 신청 적체 해소 도모 성능검사 대상 세대수 산정 비율 상향 및 제도 정비 : 바닥충격을 성능 검사 제도의 신뢰성을 높이고 표본 오류 문제를 해소하기 위해 성능검사 대상 세대수 산정 비율을 상향 조정(유형별 세대수의 2퍼센트)하며, 인정구조 유효기간 연장 시 현행 평가 방법에 따른 성능 확인을 거치도록 규정 정비	('26.4.28 공고)
	「친환경주택 에너지절약계획 전문기관 지정」	- 에너지절약계획서 검토 대상 통합 : 사업 주체의 행정 편의 제고 및 효율적인 업무 처리를 위해 기존에 공공사업과 민간사업으로 엄격히 이원화되어 있던 전문기관별 에너지절약계획서 검토 대상을 하나로 통합 관리 - 전문기관 변경사항 현실화 : 관계 규정에 맞춰 전문기관의 최신 명칭(국토안전관리원, 한국부동산원 등) 및 소재지 변경 등 지침 운영상 나타난 미비 사항을 현행화하여 고시 반영 - 고시 근거 법령 명시 : 고시의 법적 명확성과 제정 목적을 명확히 하기 위해 상위 근거 법령인 「주택법」 제37조, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제64조 및 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 제17조를 분명히 명시 - 주기적 제도 재검토 기한 설정 : 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 고시의 타당성을 주기적으로 검토하기 위한 재검토 기한 규정(2026년 7월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점마다 타당성 검토 후 개선 조치 등) 신설	행정예고 중 ('26.5.11 공고)
	「전자조달시스템등을 통한 공사대금의 청구 및 지급 등에 관한 고시」	- 직업소개소 임금 대리 청구 근거 마련 : 건설 현장 일용근로자에게 유료 직업 소개사업자가 임금을 선지급한 경우, 수급인 또는 하수급인이 해당 임금을 포함하여 전자대금지급시스템을 통해 청구할 수 있도록 신설(안 제7조제7항) - 대리 청구 필수 제출 서류 명문화 : 임금 대리 청구 시 건설근로자의 임금 대리 청구 동의서, 유료 직업 소개사업자의 임금 선지급 내역, 선지급한 임금과 수급인 등으로부터 지급받을 유료 직업 소개사업자 몫을 모두 포함하여 제출하도록 규정 명시(안 제7조제7항 각 호) - 지급 계좌 및 처리 절차 정비 : 유료 직업 소개사업자가 임금을 선지급한 것이 확인된 경우에는 해당 임금을 전자대금지급시스템을 통해 직업소개사업자 계좌로 직접 지급할 수 있도록 지급 처리 단서 조항 보완(안 제12조제7항)	행정예고 중 ('26.5.20 공고)
	「조달청 일반용역 적격심사 세부기준」	- 입찰가격 평점 산식 및 예외 사항 개정 : 학술연구, 소프트웨어(중소기업자간 경쟁제품 미대상), 폐기물처리, 화물 육상운송, 수리·점검, 임대차, 수요기관 지정형 등의 입찰가격 평점 계산식을 개정하고 최고 평점 부여 예외 사항 수치 상향 조정([별표 1], [별표 3]~[별표 5의2], [별표 7]~[별표 9]) - 분야별 낙찰하한율 확정 및 안내 : 개정된 계산식을 반영하여 시설분야용역 89.995%, 소프트웨어용역(중소기업자간 경쟁제품 대상) 및 여객육상운송용역 87.995%, 학술연구·폐기물처리·화물육상운송·수리·점검·임대차·수요기관 지정형(고시금액 미만) 86.245%, 보험용역 47.995% 등 세부 하한율 수치 정립 - 신인도 정책지원 주무부처 현실화 : 정책지원 심사항목 중 '사회적협동조합'의 설립인가 확인 기관을 기존 '재정경제부장관'에서 '기획예산처장관'으로 명칭 정비 - 고용안정 가점 제한 단서 신설 : 고용안정 우수기업 평가 시 10년 이상 재직자 수 산출과 관련하여 전체 고용인원의 평균값이 직전년도 동일 기간 대비 감소한 경우에는 가점 부여를 배제하도록 리스크 관리 규정 강화 - 산업재해 감점 및 사후관리 기준 정비 : 산업재해발생 감점 적용 시점을 구	'26.5.22.

구 분	하위 법령명	주요 개정 내용	시행일
지침		체적으로 명시하고, 임대 물품 사후관리(A/S) 협약서 심사 시 조치 기한 경과 후 처리 가능 기한별 평점 부여 기준 등 세부 적용 방식 보완	
	「교육시설의 사전기획 등 업무수행 지침」	• 시설 규모 설정 및 교육여건 조사 정비 : 학교 현장의 과도한 과업 부담과 사업 지연을 해소하기 위해 사용자 규모, 교육과정, 유사 사업 등을 고려하여 시설 규모를 설정하도록 하고, 교육 현황 조사 시 대상 학교의 지역적 교육 여건을 추가하여 지역 맞춤형 사업 추진 도모(안 제8조, 제13조) • 사용자 참여 과업 축소 및 공간 계획 연계 : 사용자 참여를 통해 학교의 중점·특색 교육과정을 설정하고 이에 따른 공간을 제안하도록 과업 범위를 축소하여 현장 부담을 완화하는 한편, 건축물 공간 계획 시 학교의 중점(특화)공간과 연계 공간을 추가 검토하도록 규정(안 제16조, 제19조) • 전문기관 지정 인력 기준 완화 : 전문기관 지정 시 요구되는 인력 요건을 「건축서비스산업 진흥법 시행령」과 동일하게 '5명 이상의 전문인력 확보'로 하향 조정하여 현행 제도 운영상의 미비점 개선·보완 • 교육훈련 계획 제출 기한 정립 : 교육과정을 최초 개설하는 교육기관은 최초 개설 시 교육훈련 계획을 제출하도록 하고, 지속 운영하는 기관의 장은 매년 계획을 수립하여 당해 연도 3월 말까지 교육부장관(또는 교육감)에게 제출하도록 의무 기한 명시(안 제40조)	'26.5.12.
	「부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침」	• 프로젝트 리츠 전환 기간 연장 : 부동산투자회사가 부동산을 직접 개발하고 임대·운영할 수 있도록 도입된 프로젝트 리츠를 확대하기 위해, 프로젝트금융투자회사(PFV)의 프로젝트 리츠 전환 허용 기간을 기존 '2025년 11월 28일'에서 '2026년 5월 28일'로 연장하고 신설 법인 적용 기한 등 관련 규정 정비(안 제17조의3제2항) • 자산운용회사 인가 요건 및 명칭 정비 : 자산운용회사(AMC)의 변경인가 기준을 명확하게 하고, 지침 내 [별표 3]의 제목과 문구 중 자본금 출자자 관련 표현을 '최대 출자자와 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자의 요건'으로 수정하여 문구 정밀화 및 명확성 확보	'26.5.26.
	「조달청 시설공사 실적에 의한 경쟁입찰 집행기준」	• 실적제한경쟁 입찰대상 고위험 공사 추가 : 최근 배터리 재배치 및 특수구조 건축물 공사 등에서 발생한 대형 안전사고 예방과 기술적 전문성 확보를 위해 일반 경쟁에서 실적제한경쟁 발주 방식으로 개선 • 리튬계 이차전지 공사 실적기준 신설 : 추정가격 3억 원 이상이고 용량 600kWh 이상인 리튬계 이차전지의 설치·교체·재배치 전기공사에 대하여 용량 200kWh 이상의 실적인정기준 및 평가기준 정립 • 특수구조 건축물 실적제한 대상 구체화 : 특수구조 건축물이 포함된 추정가격 100억 원 이상 건축공사에 대해 실적인정기준을 50억 원 이상으로 구체화하고 관련 평가기준 신설 • 대형 비주거 건축물 기준 정립 : 21층 이상 또는 연면적 50,000㎡ 이상의 비주거 건축물 공사에 대하여 16층 이상 또는 연면적 30,000㎡ 이상의 실적인정기준 및 평가기준 신설 • 어려운 용어 정비 및 문구 명확화 : 행정규칙 속 용어를 정비하고, 케이블 포설을 '케이블 설치'로 명칭을 변경하며 실적인정금액 산정 시 준공금액에 도급자 설치 관급금액을 합산하도록 규정 명시	행정예고 중 ('26.5.8 공고) '26.7.1. 입찰공고 공사부터 적용