

# 신속 인·허가 지원센터 시범 운영 성과와 과제

**강윤빈**  
국토교통부 부동산투자제도과 사무관

**이종민**  
건축공간연구원 연구위원

## 신속 인·허가 지원센터 추진 배경

부동산개발사업은 토목·건축·자재생산·유통 등 연관 산업 전반에 걸쳐 광범위한 경제적 파급효과를 갖는다. 주거용 건물 건설업의 생산유발계수는 2.05로 제조업(1.90)을 상회하며, 취업유발계수는 12.11로 제조업(6.25)의 두 배에 달한다.(이진, 2022). 이처럼 부동산개발사업은 단순한 건설 행위를 넘어 국민 정주환경 조성과 국가 경제 전반에 직결되는 기반 산업이라 할 수 있다.

그러나 현장에서는 인·허가 과정의 구조적 문제가 이러한 파급효과를 저해하는 요인으로 작용하고 있다. 건축공간연구원이 2025년 실시한 부동산개발사업 인·허가 인식 조사(324명)에 따르면, 응답자의 79.9%가 최근 3년간 인·허가 지연으로 인한 피해를 경험한 것으로 나타났다. 지연 기간은 6개월~1년 미만이 40%로 가장 많았고, 1년 이상 지연된 경우도 29%에 달했다. 지연으로 인해 증가한 비용은 총사업비 대비 10~15% 수준이 34%로 가장 많았으며, 실제 증가액이 10억~50억 원에 이른다는 응답이 47%를 차지하였다(유광흠 외, 2025).

인·허가 지연의 원인은 다양하게 조사되었다. 사업자들이 꼽은 주요 원인은 각종 법률 간 중복 또는 불일치, 소관부서 간 상이한 의견과 소통 부재, 법정 기준을 초과하는 과도한 조건 부과 등으로 나타났다. 지자체의 원인행위로는 법 규정에 없는 임의적 기준 적용, 사업 여건상 충족하기 어려운 조건 제시, 애매한 이유를 근거로 한 반려 또는 보완 지시 등이 빈번하게 지적되었다. 실제 사례를 보면, 기부채납 관련 인센티브 미적용, 층수 규제가 없는 지역에서의 임의적 층수 제한, 협의된 기부채납 조건의 사후 변경, 통합심의 대상에 대한 개별 심의 진행 등 행정의 일관성 부재에서 비롯된 사례들이 다수 확인되었다.

이에 국토교통부는 현장에서 장기간 해소되지 못한 인·허가 쟁점을 신속히 검토·조정하여 주택공급 등 부동산개발사업의 원활한 추진을 지원하고자 '신속 인·허가 지원센터'를 시범 도입하였다. 지원센터는 단순 민원 대응을 넘어, 실제 사업 현장에서 발생한 법령 해석 쟁점과 협의 지연 문제를 중앙정부 차원에서 조정하는 실무형 지원체제로 설계되었다. 특히 유권해석, 협의·조정, 적극행정 유도라는 세 가지 기능을 통합적으로 수행함으로써, 지자체 담당자가 합리적 판단의 근거를 확보하고 감사 부담 없이 적극적으로 인·허가를 처리할 수 있는 환경 조성을 목표로 하였다.

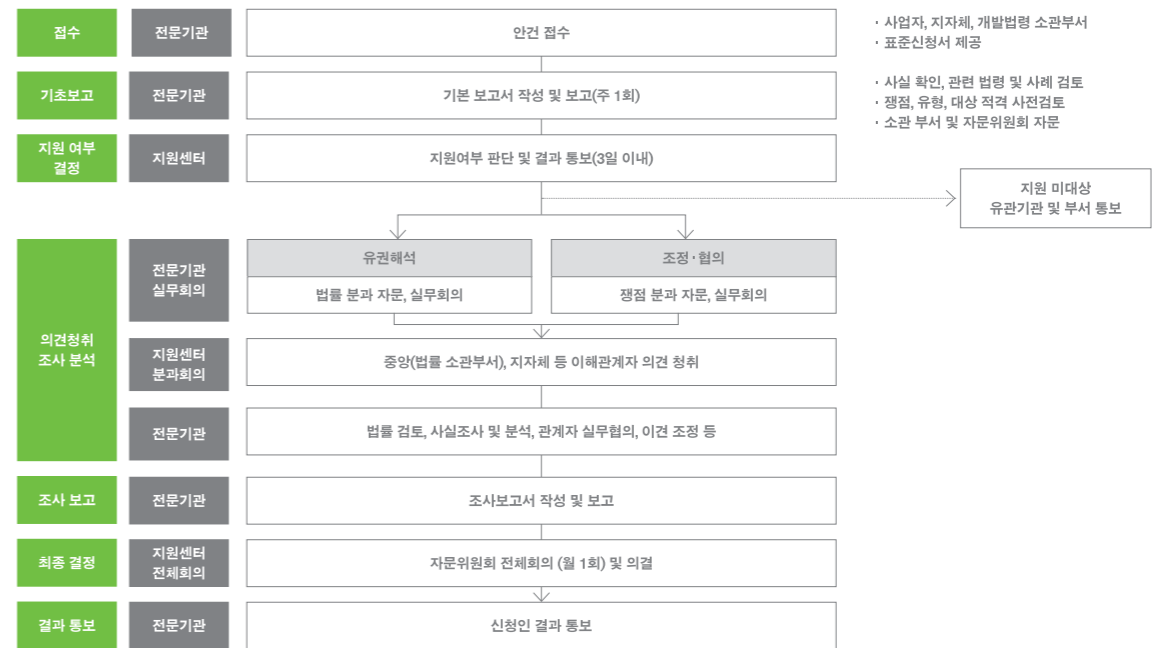
## 시범운영의 개요와 운영 절차

신속 인·허가 지원센터는 시범운영 단계에서 민간

이 추진하는 부동산개발사업 중 300세대 이상 공동주택을 우선 지원 대상으로 설정하였다. 사업 지연이 주택공급에 미치는 영향이 큰 사안에 정책 역량을 집중하기 위한 기준이다. 다만 사업 초기의 일반 질의, 단순 민원, 사전 사업성 검토 등은 대상에서 제외하고, 실제 인·허가 과정에서 해석 차이나 협의 교착으로 사업이 지연된 사안을 중심으로 지원하였다.

신청 접수는 건축공간연구원(AURI)으로 일원화하였다. 접수된 사안은 법률 검토와 전문기관 자문을 거쳐 기초보고서를 작성하고, 지원 필요성과 적정성을 판단하였다. 이후 사실관계 조사, 설계도서 검토, 유사 사례 분석, 지자체 의견 청취 등을 통해 자문위원회 전체회의를 개최하여 최종 지원방안을 결정하였다.

### 신속 인·허가 지원센터 운영 절차



출처: 이종민(2025)

### 시범운영의 주요 성과와 대표 사례

신속 인·허가 지원센터는 시범운영 개시 후 단기간 내에 가시적인 성과를 거뒀다. 법령 해석과 기부채납 협의 지원을 통해 6개월 이상 중단되어 있던 주택사업 2건, 총 2,700세대 규모의 인·허가를 재개한 것이다. 지원센터가 단순한 상담기구에 머무르지 않고 실제 공급 재개로 이어지는 실질적 정책수단으로 기능할 수 있음을 보여준 성과라 할 수 있다.

대표 사례는 경기 의정부시의 공동주택 사업이다. 엘리베이터홀 설비배관공간에 대한 방화구획 적용 범위를 둘러싸고 지자체와 사업자 간 해석 차이가 발생하면서 약 6개월간 인·허가가 지연된 사례이다. 사업자는 그동안 매월 약 2억 원의 금융비용을 부담하고 있었고, 지자체 요구에 따라 설계를 전면 보완할 경우 추가적인 기간 지연과 비용 증가가 불가피한 상황이었다. 지자체는 안전 확보를 이유로 설비공간 전체에 방화구획 설치를 요구하였다. 지원센터는 관계 법령, 설계도면, 유사 사례 및 관계부서 의견을 종합 검토한 결과, 바닥 관통부에 대한 내화충진 조치만으로도 법령 적합성을 충족할 수 있다는 해석을 제시하였다. 전면 재설계 필요성이 해소되면서 인·허가 절차를 즉시 재개할 수 있었고, 약 3개월의 기간 단축과 약 15억 원의 사업비 절감 효과를 거뒀다. 이 사례는 건축 안전과 직결된 쟁점에서도 획일적인 보수 해석이 아니라, 법령 취지와 실제 설계조건을 종합한 합리적 판단이 가능

함을 보여주었다. 지원센터가 원칙론적 답변이 아니라 현장 도면과 설계 내용을 토대로 실무적으로 수용 가능한 해결책을 제시했다는 점에서 의의가 있다.

### 정책적 의의와 파급효과

신속 인·허가 지원센터의 시범운영 성과는 개별 사업장 문제를 해결했다는 사실 이상의 의미를 갖는다. 인·허가 과정에서 반복되어 온 구조적 문제에 대해 중앙정부 차원의 조정 메커니즘이 실효적으로 작동할 수 있음을 확인했다는 점이 핵심이다. 많은 개발사업이 새로운 법령의 부재가 아니라, 기존 법령의 해석 차이와 협의 지연, 기준 적용의 불명확성으로 인해 오랜 기간 멈춰 서 있었다. 지원센터는 바로 그 지점에 개입하여 법령 운용의 불확실성을 낮추고, 사업 추진 가능성을 높이는 역할을 수행하였다.

신속 인·허가 지원센터 시범운영 결과, 사업자 측면에서는 금융 비용, 재설계 비용, 일정 지연 위험을 줄일 수 있다는 점에서 직접적인 실익이 있었다. 또한 지자체 입장에서는 신속 인·허가 지원센터의 지원방안을 참고함으로써 보다 일관되고 안정적인 판단 근거를 확보할 수 있었다. 즉, 신속 인·허가 지원센터는 행정 지원과 시장 안정이라는 두 가지 성과를 도출하였다는 점에서 의의가 있다.

### 향후 과제와 제도 발전 방향

제도 정착을 위한 첫 번째 과제는 신속 인·허가 지원센터의 법적 근거를 마련하는 것이다. 지원센터의 설치 근거, 기능 범위, 처리 절차, 관계기관 협조 체계 등을 법률에 명시하여 지속성과 신뢰성을 확보해야 한다. 현재 지원센터 설치 근거 등을 포함한 「부동산개발사업관리법」 일부개정안이 2025년 12월 5일 의원 발의된 상태다. 입법이 완료되면 보다 안정적인 운영 기반이 마련될 것으로 기대된다.

두 번째 과제는 지원 대상을 단계적으로 확대하는 것이다. 현재 300세대 이상 공동주택을 중심으로 운영하고 있으나, 향후에는 공급 파급효과와 공공성을 기준으로 정비사업, 도시개발사업, 복합개발사업 등으로 범위를 넓히는 방안을 검토할 수 있다. 다만 이 경우에도 단순 민원과 실질적 분쟁 사안을 구분하는 기준은 명확히 유지해야 하며, 지원센터 본래의 기능이 분산되지 않도록 운영 원칙을 엄격히 관리해야 할 필요가 있다.

세 번째 과제는 지원 사례를 체계적으로 공유하는 것이다. 시범운영 과정에서 축적된 유권해석과 조정 사례를 해석 사례집 또는 업무 참고지침 형태로 정리하여 현장에 제공될 필요가 있다. 이를 통해 사업자는 사전에 잠재적 쟁점을 예측하고 대응할 수 있고, 지자체는 유사 사안 처리 시 일관된 기준을 확보할 수 있다. 개별 사안에 대한 사후 조정 기능과 사전적 정보 제공 기능이 병행될 때, 지원센터의 정책 효과는 더욱 커질 것으로 기대된다.

네 번째 과제는 관계기관 협업체계의 강화다. 인·허가 갈등은 법령 해석, 기술적 판단, 행정 실무가 동시에 결합되어야 하는 경우가 많아, 어느 한 부서의 판단만으로는 해결하기 어렵다. 국토교통부 내 관련 부서, 지방자치단체, 전문기관, 외부 전문가

간 협업 구조를 제도적으로 정비하는 것이 지원센터 실효성의 핵심 조건이다.

인·허가 행정의 예측 가능성을 높이는 일은 개별 사업의 원활한 추진을 돕는 데 그치지 않는다. 법령 해석의 일관성이 확보될수록 사업자와 지자체 모두 합리적인 계획을 세울 수 있고, 반복적 갈등으로 소모되는 사회적 비용도 줄어든다. 신속 인·허가 지원센터가 조정 플랫폼으로 안정적으로 발전한다면, 주택공급 정상화와 부동산개발사업의 예측 가능성 제고를 위한 항구적 제도로 자리매김할 수 있을 것이다.

### 참고문헌

- 1 국토교통부. (2026.1.19.). 신속 인·허가 지원센터 시범운영 한 달 성과 2,700세대 공급 재개 [보도자료].
- 2 유광흠, 이종민, 이민경, 오민정. (2025). 신속 인·허가 지원센터 설립 방안 연구. 국토교통부.
- 3 이종민. (2025). 부동산개발사업 추진여건 개선을 위한 신속 인·허가 지원 방안 [발표자료]. 신속 인·허가 제도화를 위한 대국민 토론회.
- 4 이진. (2022). 부동산개발사업의 인허가 리스크 [발표자료]. 2022년 팍스넷뉴스 부동산개발 포럼.

상황	조정	효과
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 해석 차이로 <b>6개월 지연</b></li> <li>- 금융비용만 월 <b>2억 원</b></li> </ul> <p>안전이 최우선! 설비공간도 방화구획 해야</p> <p>배관으로 인한 바닥 관통부 내화충진만 하면 문제없어</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 국토부 부서 협의, 건축도면 분석</li> <li>- 법령·제도 취지 등 검토</li> <li>- 구체적 상황 유권해석 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6개월 지연 해소, 인허가 재개</li> <li>- 불필요한 재설계 3개월 단축</li> <li>- 이에 따른 사업비용 15억 절감</li> </ul>

경기도 의정부시 공동주택  
신속 인·허가 지원 성과  
출처: 국토교통부(2026)