

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2020. . . (제 회)	

공 동 주 택 관 리 법 시 행 령
일 부 개 정 령 안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	2020. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공동주택관리법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

공동주택 단지에 거주하는 국민들의 안전과 쾌적한 주거환경을 위해 개축, 증축 및 대수선 등 공사를 하는 경우 행위허가를 받거나 신고를 하도록 규정하고 있으나, 복잡한 규정, 소요되는 시간적·경제적 비용 및 불편한 절차에 대한 민원이 지속되고 주차장 확보, 새로운 필요시설의 설치 등 개별 단지의 수요나 외부환경 변화를 적기에 수용하지 못하는 문제 등이 있어 공사의 규모·경중, 안전 및 주거환경에 미치는 영향 등을 고려하여 행위허가·신고의 사전절차인 입주자등의 동의요건을 완화하고 용도변경 대상을 확대하며, 비내력벽 철거 규정은 시설물 파손·철거 행위 규정으로 통합하는 등 불필요한 규제를 합리화하고 불명확하거나 다의적 규정은 명확히 하는 등, 공동주택 행위허가·신고 과정에서의 입주민 불편을 해소하고 공동주택에 대한 다양한 대내외 수요에 대응할 수 있도록 하는 한편, 그간 공동주택 행위허가·신고제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

3. 주요내용

가. 공동주택 행위허가·신고 시 공사행위별 동의요건 완화

1) 필수시설(어린이집, 경로당 등 주민공동시설) 확보 차원에서 다른

시설(조경시설, 휴게시설 등)을 필수시설로 용도변경하는 경우 동의요건을 전체 입주자등의 3분의 2에서 2분의 1 이상으로 완화(안 별표 3 제1호 개정)

- 2) 일반 대수선 행위(기둥·보·내력벽 등 훼손·증설·변경) 중 안전 및 주거환경에 영향이 상대적으로 작은 ‘내력벽에 배관설비 설치 행위’의 동의요건을 공동주택의 경우 해당 동 입주자의 3분의 2 이상에서 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상으로, 부대시설 및 입주자공유인 복리시설의 경우 전체 입주자 3분의 2 이상에서 전체 입주자등의 2분의 1 이상으로 각각 완화(안 별표 3 제2호 개정)
- 3) 주요구조부(내력벽·기둥·보·지붕틀·주계단 등) 공사가 아닌 시설물·설비의 파손·철거 및 증설행위는 소규모 빈번한 공사로 대수선보다 안전 및 주거환경에 미치는 영향이 작으므로 동의요건을 아래와 같이 완화(안 별표 3 제3호, 제5호 개정)

구분	공동주택		부대·복리시설	
	전유부분	공용부분	건축물 내부	그밖의 경우
동의요건	해당 동 입주자 1/2 이상	해당 동 입주자 2/3 이상	전체 입주자 1/2 이상	전체 입주자 2/3 이상
	↓ 해당 동에 거주하는 입주자등의 1/2 이상 * 비내력벽 철거수준	↓ 해당 동 입주자등 2/3 이상 * 대수선 보다 완화	↓ 전체 입주자등의 1/2 이상 * 비내력벽 철거수준	↓ 전체 입주자등의 2/3 이상 * 대수선 보다 완화

- 4) 공사의 규모·경중 및 재산권에 미치는 영향 등에 따라 ‘위해의 방지’를 위한 시설물·설비의 철거 등의 일반적인 파손·철거와 건

축물 전부 철거를 구별하여 공동주택의 1개 동 이상을 철거하는 경우에는 당초 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1이상의 동의에서 해당 동 입주자의 3분의 2 이상의 동의로, 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 시설물·설비를 철거하는 경우에는 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의에서 전체 입주자등의 2분의 1 이상의 동의로 조정(안 별표 3 제3호 개정)

- 5) 일정 부대·복리시설을 사용검사 받은 면적·규모의 10퍼센트 범위에서 증축·증설하는 경미한 경우 입주자대표회의 동의를 받아 신고하도록 되어있으나 증축·증설의 경우 파손·철거를 수반하는 경우가 다수이므로 경미한 파손·철거도 입주자대표회의 동의만 받아 신고하도록 개정하여 입주민의 편의를 제고하고자 함(안 별표 3 제3호나목 ‘신고기준’란 2) 신설)

나. 부대시설 및 입주자공유인 복리시설의 용도변경 규제 완화

- 1) 소득수준 향상 등으로 차량대수가 급증(1995년 847만대에서 2019년에 2,344만대로 약 276퍼센트 증가)함에 따라 기축 공동주택 단지 내 주차공간 부족으로 제도개선 요청이 지속 제기 됨에 따라 1996. 6. 8. 이전 사업계획승인 등을 받은 기축 공동주택의 주민 운동시설, 조경시설, 단지내 도로, 어린이놀이터 각 면적의 2분의 1 범위에서 주차장으로의 용도변경을 예외적으로 허용하던 것을 2013. 12. 17. 이전 공동주택으로 확대하여 공동주택 단지내 주차

장 부족 문제를 개선하고자 함. 다만, 조경시설의 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 설치기준이 삭제(‘14.10.27.)되어 동의요건 등이 완화된 신고를 통해 주차장으로 용도변경이 가능하므로 삭제함(안 별표 3 제1호다목 허가기준 개정)

- 2) 주민공동시설 중 필수시설을 다른 시설로 용도변경시 건축위원회 심의를 거치면 해당 필수시설 전부에 대해 용도변경을 허용하여 다함께돌봄센터 설치 등 대내외 여건변화에 따라 공동주택 개별 단지에 필요하게 된 시설을 적기에 설치할 수 있도록 함(안 별표 3 제1호 다목 신고기준 개정)

다. 입주자 공유가 아닌 복리시설(상가, 유치원 등)의 행위허가·신고기준 정비(안 별표 3 제2호, 제3호, 제5호 개정)

- 1) 쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성을 위해 입주자 공유가 아닌 복리시설도 파손·철거, 개축·재축·대수선 등 각종 행위를 제한하여 왔으나, 개축·재축·대수선의 경우 『건축법』과 비교하였을 때 특별히 달리 규정하고 있지 않고, 파손·철거 및 증설의 경우 입주자의 안전과 주거환경에 영향에 크게 영향이 없어 행위허가 대상에서 제외하고 『건축법』 등 관계법령에 따르도록 규제를 합리화하되, 당초 승인된 사업계획 보다 주거환경이 열악해질 가능성 등이 있어 특별히 관리할 필요성이 있는 용도변경, 용도폐지 및 증축은 현행 유지하는 방향으로 정비하고자 함

라. 다의적 규정의 명확화 및 중복 규정의 통합 등

- 1) 파손·철거, 용도폐지의 행위기준인 ‘위해의 방지 등’을 위해방지 외의 사유로 확대 해석하는 사례가 있어 ‘위해의 방지’로 명확히 하고 자함(안 별표 3 제2호 및 제4호 개정)
- 2) 파손·철거 및 증설 행위기준에 규정된 ‘시설물’에 건축물이 포함되는지에 대한 논란이 있어 그간의 유권해석을 토대로 ‘시설물’이란 건축물의 주요구조부가 아닌 구성요소와 건축물 내부 또는 외부에 설치되는 건축물이 아닌 공작물로 정의함(안 별표 3 ‘비고’란 ‘라’) 신설)
- 3) 비내력벽 철거는 금번 개정안에서 신설된 ‘시설물’ 개념에 포함되고 본질이 철거이므로 앞으로 파손·철거로 통합 운영(안 별표 3 제3호 개정 및 현행 별표 3 제5호 삭제)
- 4) 『건축물관리법』 시행(‘20.05.01)에 따라 같은 법 제2조제7호 및 제30조에 따른 건축물 ‘해체’ 관련 규정이 공동주택에도 적용되는지에 대한 논란이 있을 수 있어 공동주택 파손·철거 등 별표 3에 따른 공사행위가 『건축물관리법』 제2조제7호의 ‘해체’에 해당하는 경우 같은 법 제30조 등 해체 관련 제반 규정을 준수했는지 여부를 시장·군수·구청장이 확인하도록 명시함(안 별표 3 ‘비고’란에 ‘마’) 신설)
- 5) 복잡하게 규정되어 있는 증축·증설 및 파손·철거 각 규정을 공사대상(공동주택, 부대·복리시설)·공사위치(전유, 공용부분 등)별로 구분·명시하여 가독성 및 예측가능성을 높이하고자 함(안 별표 3 제3호 및 제5호 개정)

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

대통령령 제 호

공동주택관리법 시행령 일부개정령안

공동주택관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 3을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(행위허가 또는 신고의 기준에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 『공동주택관리법』 제35조 등에 따라 신청된 행위 허가 또는 신고는 종전의 규정에 따른다.

공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준(제35조제1항 관련)

구 분		허 가 기 준	신 고 기 준
1. 용도변경	가. 공동주택	법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 규정에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설		「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않다. 1) 「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우 2) 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이시설을 각각 전체 면적의 2분의 1	1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 다음 표의 요건을 충족하여 용도를

의 범위에서 주차장용도로 변경하는 경우(영리를 목적으로 하지 않은 경우로 한정한다) 다만, 해당 필수 시설 전부를 다른 시설로 용도변경 하는 경우에는 『건축법 시행령』 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐야 한다.

용도변경 전	용도변경 후	동의요건 및 절차적 요건
부대시설	부대시설	전체 입주자들의 3분의 2 이상 동의
	필수시설	전체 입주자들의 2분의 1 이상 동의
필수시설	임의시설	전체 입주자들의 3분의 2 이상 동의
	필수시설	전체 입주자들의 2분의 1 이상 동의
임의시설	필수시설	전체 입주자들의 3분의 2 이상 동의
	부대시설	전체 입주자들의 3분의 2 이상 동의

비고
가) 필수시설이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호의 주민공동시설을 설치하는 경우 같은 규정 제55조의2제3항 각 호 구분에 따라 포함되어야 할 시설을 말한다.
나) 임의시설이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설 중 필수시설 외의 시설을 말한다.

2) 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호로 개정되기 전의 법률을 말한다)제16조에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택

			건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음 표의 요건을 충족하여 용도를 변경하는 경우. 다만, 해당 필수시설 전부를 다른 시설로 용도변경 하는 경우에는 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐야 한다. <table><tr><th>용도 변경 전</th><th>용도 변경 후</th><th>동의요건 및 절차적 요 건</th></tr><tr><td>필수 시설</td><td>필수 시설</td><td>전체 입주자등의 2분의 1 이상 동의</td></tr><tr><td>필수 시설</td><td>임의 시설</td><td>전체 입주자등의 3분의 2 이상 동의</td></tr><tr><td>임의 시설</td><td>임의 시설</td><td>전체 입주자등의 3분의 2 이상 동의</td></tr><tr><td>임의 시설</td><td>필수 시설</td><td>전체 입주자등의 2분의 1 이상 동의</td></tr><tr><td colspan="3">비고 : 주민공동시설(필수시설 및 임의시설)을 부대시설로 변경하는 경우는 제외한다.</td></tr></table>	용도 변경 전	용도 변경 후	동의요건 및 절차적 요 건	필수 시설	필수 시설	전체 입주자등의 2분의 1 이상 동의	필수 시설	임의 시설	전체 입주자등의 3분의 2 이상 동의	임의 시설	임의 시설	전체 입주자등의 3분의 2 이상 동의	임의 시설	필수 시설	전체 입주자등의 2분의 1 이상 동의	비고 : 주민공동시설(필수시설 및 임의시설)을 부대시설로 변경하는 경우는 제외한다.		
용도 변경 전	용도 변경 후	동의요건 및 절차적 요 건																			
필수 시설	필수 시설	전체 입주자등의 2분의 1 이상 동의																			
필수 시설	임의 시설	전체 입주자등의 3분의 2 이상 동의																			
임의 시설	임의 시설	전체 입주자등의 3분의 2 이상 동의																			
임의 시설	필수 시설	전체 입주자등의 2분의 1 이상 동의																			
비고 : 주민공동시설(필수시설 및 임의시설)을 부대시설로 변경하는 경우는 제외한다.																					
2. 개축·재축·대수선	가. 공동주택	해당 동(棟)의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우(다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의)																			
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복 리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우(다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등의 2분의 1 이상의 동의)																			
3. 파손·철거	가. 공동주택	1) 시설물(비내력벽 포함) 또는 설비의 철거로 구조 안전에 이상이 없다고 시·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의	노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우																		

	동의요건을 각각 충족하는 경우 가) 공동주택의 전유부분의 경우 : 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의 나) 공동주택 공용부분의 경우 : 해당 동의 입주자등의 3분의 2 이상의 동의(다만, 비내력벽을 철거하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의) 2) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우(다만, 공동주택 1개동 이상을 철거하는 경우에는 해당 동 입주자의 3분의 2 이상의 동의)	
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우로서 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 시설물(비내력벽 포함) 또는 설비의 철거로 구조 안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 동의요건을 각각 충족하는 경우	1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

		가) 건축물 내부인 경우 : 전체 입주자등의 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우 : 전체 입주자등의 3분의 2 이상 의 동의 3) 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거 하는 경우에는 시장·군 수·구청장이 부득이하 다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	
3의2. 세대구분형 공동주 택의 설치		「주택법 시행령」 제9조 제1항제2호의 요건을 충 족하는 경우로서 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족하는 경우 가. 대수선이 포함된 경우 1) 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우: 해당 동에 거주하는 입주자 등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우 2) 그 밖의 경우: 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 나. 그 밖의 경우: 시장· 군수·구청장이 구조 안전에 이상이 없다고 인정하는 경우로서 해 당 동에 거주하는 입주 자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	

4. 용도폐지	가. 공동주택	1) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동의 입 주자 3분의 2 이상의 동 의를 받은 경우 2) 「주택법」 제54조에 따 라 공급하였으나 전체 세대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수· 구청장이 인정하는 경우	
	나. 입주자 공 유가 아닌 복리시설	위해의 방지를 위하여 시 장·군수·구청장이 부득 이하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복 리시설	위해의 방지를 위하여 시 장·군수·구청장이 부득 이하다고 인정하는 경우로 서 전체 입주자 3분의 2 이 상의 동의를 받은 경우	
5. 증축·증설	가. 공동주택 및 입주자 공유가 아 닌 복리시 설	1) 증축 (「건축법 시행령」 제2조 제2호에 따른 건축물의 증축을 말한다) 가) 증축계획을 사업계획 으로 승인 받은 경우로 증축하려는 건축물의 위 치·규모 및 용도가 「주 택법」 제15조에 따른 사 업계획승인을 받은 범위 에 해당하는 경우 나) 증축계획을 사업계획 으로 승인 받지 않은 경 우로 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군 ·구 건축위원회의 심의	「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10 퍼센트의 범위에서 유치원 을 증축(「주택건설기준 등 에 관한 규정」에서 정한 부대시설·복리시설의 설 치기준에 적합한 경우만 해당한다)하거나 「장애인 ·노인·임산부 등의 편의 증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설을 설치하려 는 경우

	를 거쳐 건축물을 증축하는 경우 다) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우 2) 증설 증축에 해당하지 않는 공동주택의 시설물 또는 설비를 증설(이하 이 표에서는 ‘증설’이라 한다)하는 경우로서 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로 다음의 동의요건을 각각 충족하는 경우 가) 공동주택의 전유부분의 경우 : 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의 나) 공동주택의 공용부분의 경우 : 해당 동의 입주자등의 3분의 2 이상의 동의	
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 증축 : 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 증설 : 구조안전에 이상	1) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

	이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 동의요건을 각각 충족하는 경우 가) 건축물 내부의 경우 : 전체 입주자등의 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우 : 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의	2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
--	---	--

비고

가) “공동주택”이란 법 제2조제1항제1호가목의 공동주택을 말한다.

나) 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물로 건축한 건축물에 대해서는 제1호다목의 허가기준만을 적용한다.

다) 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축법」 제48조제2항에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 사항인 경우 같은 항에 따라 구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인해야 한다.

라) “시설물”이란 건축물의 주요구조부가 아닌 구성요소와 건축물 내·외부에 설치되는 건축물이 아닌 공작물(工作物)을 말한다.

마) 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축물관리법」 제2조제7호 및 제30조에 해당하는 경우 관련 규정을 준수했는지 여부를 확인해야 한다.

바) 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축·재축·대수선, 파손·철거 및 증설은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택건설공급과	
연 락 처	(044) 201 - 3376