

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2023. . . (제 회)	

공동주택관리법시행령
일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	2023. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공동주택관리법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

입주자등이 동별 대표자 후보자로 입후보할 때 필요한 자격요건(거주 기간)을 완화하여 입주자등의 공동주택관리 참여기회를 확대하고, 주차장으로의 용도변경('13.12.17 이전 기축 공동주택) 가능 면적을 확대할 수 있도록 허용하며, 어린이집(입주자 공유인 복리시설)의 전부 용도변경 및 물막이설비의 설치·철거 요건을 완화하여 공동주택을 더욱 안전하고 효율적으로 관리할 수 있도록 하려는 것임

3. 주요내용

가. 동별 대표자 후보자의 자격요건 완화(영 제11조제3항 개정)

- 잦은 전출입 등 주거환경 변화 등을 고려하여 동별 대표자 후보자의 거주기간을 현행 6개월에서 3개월로 완화하여 입주자등의 공동주택 관리 참여 기회 확대

나. 공동주택 열람대상 정보의 공개방법 확대(영 제28조제2항 개정)

- 입주자대표회의 의결 사항, 관리규약 등 열람대상 정보를 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지뿐만 아니라 동별 게시판에도 공개하도록 하여 입주자등의 알권리 보장

다. 개인정보 수집근거의 삭제 및 신설(영 제98조 개정)

- 생년월일 정보만으로 처리 가능한 5개 사무의 고유식별정보 처리근거를 삭제하고, 주택관리사 등의 결격사유 확인을 위한 범죄경력자료 처리 근거 마련

라. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경 규제 완화(영 별표3 제1호다목 개정)

- 주민운동시설 등의 주차장으로 용도변경 허가 가능 면적을 각 면적의 2분의 1에서 4분의 3 범위 내로 확대할 수 있도록 완화하고,
- 어린이집이 입주자 공유인 복리시설에 해당될 경우, 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지 후 6개월이 경과하거나 사용검사 후 운영되지 않고 1년이 경과한 경우에 한하여 시·군·구 건축위원회를 거치면 그 전부를 용도변경 할 수 있도록 허용

마. 물막이설비의 설치·철거 요건 완화(영 별표3 제3호가목·나목, 제6호가목·나목 및 비고 개정)

- 물막이설비의 설치·철거에 필요한 입주자등의 동의를 입주자대표회의 동의로 완화하고, 허가를 신고로 완화

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2023. 10. 19. ~ 11. 28.) 결과, 특기할 사항
없음

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

공동주택관리법 시행령 일부개정령안

공동주택관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조제3항 중 “6개월”을 “3개월”로 한다.

제28조제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “홈페이지”를 “홈페이지 및 동별 게시판”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 중 “다만”을 “다만, 동별 게시판에는 정보의 주요 내용을 요약하여 공개할 수 있고”로 한다.

제98조제1항 각 호 외의 부분 중 “처리”를 “처리할 수 있으며, 제8호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제18조에 따른 범죄경력자료가 포함된 자료를 처리”로 하고, 같은 항 제2호부터 제4호까지, 제7호 및 제9호를 각각 삭제한다.

별표 3 제1호다목의 허가기준란 중 “2분의 1”을 “4분의 3”으로 하고, 신고기준란 1) 후단 중 “어린이집 및 경로당”을 “경로당”으로 하며, 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 어린이집의 전부 용도변경은 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지 후 6개월이 경과하거나 사용검사 후 운영되지 않고 1년이 경과한 경우에만 할 수 있다.

별표 3 제1호다목의 신고기준란 2) 후단 중 “어린이집 및 경로당”을 “경로당”으로 하고, 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 어린이집의 전부 용도변경은 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지 후 6개월이 경과하거나 사용검사 후 운영되지 않고 1년이 경과한 경우에만 할 수 있다.

별표 3 제3호가목 신고기준란에 3)을 다음과 같이 신설하며, 같은 호 나목 신고기준란에 4)를 다음과 같이 신설한다.

3) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은
경우

4) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은
경우

별표 3 제6호가목 신고기준란에 3)을 다음과 같이 신설하고, 같은 호 나목 신고기준란에 4)를 다음과 같이 신설하며, 같은 표 비고 제8호를 제9호로 하고, 제9호를 제10호로 하며, 제10호를 제11호로 하고, 같은 비고에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

3) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은
경우

4) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은
경우

8. “물막이설비”란 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제17조의2의 물막이설비를 말한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(동별 대표자 자격요건 완화에 관한 적용례) 제11조제3항의 개정규정은 시행일 이후 동별 대표자 선출공고하는 분부터 적용한다.

제3조(부대시설 및 복리시설의 용도변경, 파손·철거, 증축·증설 규제완화 적용례) 별표3 제1호다목, 제3호가목·나목, 제6호가목·나목의 개정규정은 이 영 시행 이후 신청하는 분부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제11조(동별 대표자의 선출) ① · ② (생략) ③ 법 제14조제3항제1호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 <u>6개월</u> 을 말한다. ④ · ⑤ (생략)	제11조(동별 대표자의 선출) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- -- <u>3개월</u> -----.
제28조(열람대상 정보의 범위) ① (생략) ② 관리주체는 다음 각 호의 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자 등에게 개별 통지하여야 한다. <u>다만</u> , 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다. 1. ~ 6. (생략)	제28조(열람대상 정보의 범위) ① (현행과 같음) ② ----- ----- <u>홈페이지 및 동별 게시판</u> ----- -----. <u>다만, 동별 게시판에는 정보의 주요내용을 요약하여 공개할 수 있고,</u> ----- ----- -----
제98조(고유식별정보의 처리) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(제95조에 따라 해당 권한이 위탁된 경우에는 그 권한을 위탁받은 자를 포함한다)은 다음 각 호의	제98조(고유식별정보의 처리) ① ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 <u>처리</u>할 수 있다.	----- ----- ----- -----<u>처리</u>할 수 있으며, 제8호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제18조에 따른 범죄경력자료가 포함된 자료를 <u>처리</u>----- ----
1. (생략) 2. 법 제17조에 따른 입주자대표회의의 운영과 관련한 교육에 관한 사무 3. 법 제29조제4항에 따른 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육에 관한 사무 4. 법 제32조제3항에 따른 방법교육 및 안전교육에 관한 사무 5. 6. (생략) 7. 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 배치 내용 및 직인 신고에 관한 사무	1. (현행과 같음) <삭제> <삭제> <삭제> 5. 6. (현행과 같음) <삭제>

현행	개정안
8. (생략) 9. <u>법 제70조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 주택관리업자 등의 교육에 관한 사무</u> 9의2. · 10. (생략) ② · ③ (생략)	8. (현행과 같음) <u><삭제></u> 9의2. · 10. (현행과 같음) ② · ③ (현행과 같음)

■ 공동주택관리법 시행령 [별표 3]

공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준(제35조제1항 관련)

구분		허가기준	신고기준
1. 용도변경	가. 공동주택	법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 영에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설		「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 「건축법」 등 관계 법령에 따른다. 1) 「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우 2) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우
	다. 부대시설 및 입주자	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동	1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기

	공유인 리시설	복 시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터를 각각 전체 면적의 4분의 3 범위 에서 주차장 용도로 변경 하는 경우[2013년 12월 17 일 이전에 종전의 「주택 건설촉진법」(법률 제6916 호 주택건설촉진법개정법 률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제33조 및 종전의 「주택법」(법률 제13805 호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한 다) 제16조에 따른 사업계 획승인을 신청하거나 「건 축법」 제11조에 따른 건 축허가를 받아 건축한 20 세대 이상의 공동주택으로 한정한다]로서 그 용도변 경의 필요성을 시장·군수 ·구청장이 인정하는 경우	준에 적합한 범위에서 다 음의 구분에 따른 동의요 건을 충족하여 부대시설 이나 주민공동시설로 용 도변경을 하는 경우(영리 를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다). 이 경 우 필수시설은 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다. 다만, 어 린이집의 전부 용도변경 은 「영유아보육법」 제4 3조에 따른 폐지 후 6개 월이 경과하거나 사용검 사 후 운영되지 않고 1년 이 경과한 경우에만 할 수 있다. 가) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입 주자등 3분의 2 이상의 동의 2) 2013년 12월 17일 이전 에 종전의 「주택법」(법 률 제13805호 주택법 전 부개정법률로 개정되기
--	--------------------	--	--

전의 것을 말한다) 제16조 에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우. 이 경우 필수시설은 **경로당**이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다. **다만, 어린이집의 전 부 용도변경은 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지 후 6개월이 경과하거나 사용검사 후 운영되지 않고 1년이 경과한 경우에만 할 수 있다.**

가) 필수시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의

나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의

			동의
2. 개축·재축 · 대수선	가. 공동주택	해당 동(棟) 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복 리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
3. 파손·철거	가. 공동주택	1) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 전유부분의 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공용부분의 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 비내력벽을 철거하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분	1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신구내중계설비(이하 "이동통신구내중계설비"라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우

	의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 2) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부인 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의 3) 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서	1) 노약자나 장애인의 편의를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 이동통신구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 3) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 4) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우

		전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	
4. 세대구분형 공동주택의 설치		「주택법 시행령」 제9조 제1항제2호의 요건을 충족하는 경우로서 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족하는 경우 가. 대수선이 포함된 경우 1) 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 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 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	
5. 용도폐지	가. 공동주택	1) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 「주택법」 제54조에 따라 공급했으나 전체 세	

		대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
6. 증축·증설	가. 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	1) 다음의 어느 하나에 해당하는 증축의 경우 가) 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우 나) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 증축하는 경우 다) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에	1) 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 경우로 한정한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제2조제2호의 편의시설을 설치하려는 경우 2) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우

	지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 공동주택의 전유부분인 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공동주택의 공용부분인 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의	
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부의 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의	1) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호의 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 3) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받

			은 경우 4) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회 의 동의를 받은 경우
--	--	--	--

비고

1. "공동주택"이란 법 제2조제1항제1호가목의 공동주택을 말한다.
2. "시·군·구 건축위원회"란 「건축법 시행령」 제5조의5제1항에 따라 시·군·자치구에 두는 건축위원회를 말한다.
3. 삭제 <2021. 1. 5.>
4. "필수시설"이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항 각 호 구분에 따라 설치해야 하는 주민공동시설을 말한다.
5. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 같은 조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물에 대해서는 위 표 제1호다목의 허가기준만 적용하고, 그 외의 개축·재축·대수선 등은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
6. "시설물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
가. 비내력벽 등 건축물의 주요구조부가 아닌 구성요소
나. 건축물 내·외부에 설치되는 건축물이 아닌 공작물(工作物)
7. "증설"이란 증축에 해당하지 않는 것으로서 시설물 또는 설비를 늘리는 것을 말한다.
8. "물막이설비"란 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제17조의2의 물막이설비를 말한다.
9. 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축·재축·대수선, 파손·철거 및 증설은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
10. 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.
11. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축물관리법」 제2조제7호의 해체에 해당하는 경우 같은 법 제30조를 준수했는지 여부를 확인해야 한다.

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택건설공급과	
연 락 처	(044) 201 - 3374