

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (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	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공동주택관리법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

공동주택 단지 내 어린이집 등의 임대계약이 원활히 이루어질 수 있도록 임대계약을 위한 입주예정자 동의율 기준을 완화하고, 공동주택 관리의 효율성을 제고하기 위해 입주자대표회의 이사 선출방법 개선, 공동주택 주차장 외부 개방 방식 확대, 전기차 고정형충전기 및 태양광설비의 설치·교체·철거 요건 완화 및 필로티에 경비원 등 관리종사자의 휴게시설 설치 근거 마련 등을 추진하는 한편,

공동주택을 더욱 안전하게 관리할 수 있도록 안전관리계획 수립 대상에 화재 대비 피난·방화시설을 추가하고, 사업주체의 신속하고 정확한 하자보수 이행을 담보하기 위하여 사업주체로 하여금 통상의 하자의 경우 60일 내에 보수토록 하며, 하자 보수 계획 및 하자 보수 결과는 시장·군수·구청장에게도 통보하도록 하고, 시장·군수·구청장은 하자관리정보시스템을 활용하여 하자 보수 현황을 체계적으로 관리하도록 하는 등 공동주택을 더욱 안전하고 효율적으로 관리할 수 있도록 공동주택 관리 규정을 개선하려는 것임.

3. 주요토의과제

없 음

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기타 : 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

공동주택관리법 시행령 일부개정령안

공동주택관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제12조제2항제3호를 다음과 같이 한다.

3. 이사 선출방법

가. 후보자가 선출필요인원을 초과하는 경우: 입주자대표회의 구성원의 과반수가 투표하고 후보자 중 다득표자 순으로 선출하며, 다득표자 순으로 선출할 수 없는 경우로서 동점자의 수가 선임 가능한 이사 수보다 많은 경우에는 추첨으로 선출

나. 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우: 후보자별로 입주자대표회의 구성원의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출

다. 가목 및 나목에도 불구하고 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원과 임원의 정원이 같은 경우에는 회장과 감사가 모두 선출된 후 남은 동별 대표자를 별도의 투표 또는 동의 절차 없이 이사로 선출

제19조제1항제27호에 다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 민간에 위탁하여 운영·관리하는 방식으로 입주자등 외의 자에게 공동주택의 주차장을 개방하는 경우

- 1) 입주자등 중 주차장의 개방에 동의하는 비율
- 2) 개방할 수 있는 주차대수 및 위치
- 3) 주차장의 개방시간
- 4) 주차장 요금의 상한 및 운영수입의 지출용도
- 5) 그 밖에 주차장의 적정한 개방을 위하여 필요한 사항

제29조의3제1항 각 호 외의 부분 중 “과반수”를 “10분의 3 이상”으로 한다.

제31조제2항 중 “「공공주택 특별법 시행령」 제57조제4항”을 “「공공주택 특별법 시행령」 제57조제5항”으로 한다.

제33조제1항제5호를 다음과 같이 한다.

5. 소방시설 및 피난·방화시설

제38조제3항 각 호 외의 부분 본문 중 “입주자대표회의등 또는 임차인등에”를 “시장·군수·구청장과 하자보수를 청구한 입주자대표회의등 또는 임차인등에게”로 하고, 같은 항 제1호 중 “동일한”을 “자재, 장비 또는 인력 등의 수급이 곤란한 경우와 같이 특별한 사유가 없으면 60일 내로 하되, 동일한”으로 하며, 같은 조 제4항 중 “하자보수를 청구한”을 “시장·군수·구청장과 하자보수를 청구한”으로, “임차인등에”를 “임차인등에게”로 한다.

제46조제1항 중 “있다”를 “있으며,”로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 다른 당사자들은 특별한 사유가 없으면 선정한 대표자(이하

“선정대표자”라 한다)를 통하여 해당사건에 관한 행위를 하여야 한다.
제46조제3항 본문 중 “제1항에 따라 선정된 대표자(이하 “선정대표자”라 한다)”를 “선정대표자”로 하고, 같은 조 제4항을 삭제하며, 같은 조 제5항을 제4항으로 하고, 같은 항(종전의 제5항) 전단 중 “대표자를 선정한”을 “선정대표자가 결정되었을 경우”로 한다.

제53조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

⑥ 시장·군수·구청장은 제5항에 따른 하자관리정보시스템을 통해 다음 각 호를 확인한 후 필요한 경우 법 제37조제5항에 따른 시정을 명할 수 있다.

1. 관할 지역 내 공동주택의 조정등 사건의 접수 현황

2. 법 제43조제9항에 따라 하자심사분쟁조정위원회에서 통보한 하자

보수 결과 및 하자 보수 결과를 통보하지 아니한 사업주체 현황

제95조제8항 중 “국토안전관리원 또는 주택관리사단체를”을 “국토안전관리원, 주택관리사단체 또는 주택관리공단을”로 한다.

별표 3 제3호가목 허가기준란의 1)나) 단서 중 “비내력벽을”을 “비내력벽, 태양광 설비를”로 하고, 같은 호나목 허가기준란의 2)나) 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 태양광 설비를 철거하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

별표 3 제6호가목 허가기준란의 1)다) 중 “증축하는 경우”를 “증축하는 경우 또는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조제1항제2호의 경비

원 등 공동주택 관리 업무에 종사하는 근로자를 위한 휴게시설로 증축하는 경우”로 하고, 같은 란의 2)나) 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 태양광 설비를 설치하는 경우에는 해당 동 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

별표 3에 제6호나목 허가기준란의 2)나) 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 태양광 설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

별표 3 제6호나목 신고기준란의 2) 중 “행위”를 “행위(충전기를 교체하는 행위를 포함한다)”로 한다.

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제12조(입주자대표회의 임원의 선 출 등) ① (생 략)	제12조(입주자대표회의 임원의 선 출 등) ① (현행과 같음)
② 법 제14조제10항에 따라 제1 항의 임원은 동별 대표자 중에 서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출한다.	② ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생 략)	1. 2. (현행과 같음)
3. <u>이사 선출방법: 입주자대표회 의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의 구 성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자 가 2인 이상인 경우에는 추천 으로 선출</u>	3. <u>이사 선출방법</u> <u>가. 후보자가 선출필요인원을 초과하는 경우: 입주자대 표회의 구성원의 과반수가 투표하고 후보자 중 다득 표자 순으로 선출하며, 다 득표자 순으로 선출할 수 없는 경우로서 동점자의 수가 선임 가능한 이사 수 보다 많은 경우에는 추천 으로 선출</u> <u>나. 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우: 후 보자별로 입주자대표회의 구성원의 과반수가 투표하 고 투표자 과반수의 찬성 으로 선출</u>

③・④ (생략)

제19조(관리규약의 준칙) ① 법 제18조제1항에 따른 관리규약의 준칙(이하 “관리규약준칙”이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 이 경우 입주자등이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 된다.

1. ~ 26. (생략)

27. 공동주택의 주차장 임대계약 등에 대한 다음 각 목의 기준

가.·나. (생략)

<신설>

다. 가목 및 나목에도 불구하고 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원과 임원의 정원이 같은 경우에는 회장과 감사가 모두 선출된 후 남은 동별 대표자를 별도의 투표 또는 동의 절차 없이 이사로 선출

③・④ (현행과 같음)

제19조(관리규약의 준칙) ① -----

-----.

-----.

1. ~ 26. (현행과 같음)

27. -----

--

가.·나. (현행과 같음)

다. 민간에 위탁하여 운영·관리하는 방식으로 입주자등 외의 자에게 공동주택의 주차장을 개방하는 경

	우 1) <u>입주자등 중 주차장의</u> <u>개방에 동의하는 비율</u> 2) <u>개방할 수 있는 주차대</u> <u>수 및 위치</u> 3) <u>주차장의 개방시간</u> 4) <u>주차장 요금의 상한 및</u> <u>운영수입의 지출용도</u> 5) <u>그 밖에 주차장의 적정</u> <u>한 개방을 위하여 필요한</u> <u>사항</u>
28. ~ 30. (생략)	28. ~ 30. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제29조의3(사업주체의 어린이집 등의 임대계약 체결) ① 시장· 군수·구청장은 입주자대표회 의가 구성되기 전에 다음 각 호 의 주민공동시설의 임대계약 체 결이 필요하다고 인정하는 경우 에는 사업주체로 하여금 입주예 정자 <u>과반수</u> 의 서면 동의를 받 아 해당 시설의 임대계약을 체 결하도록 할 수 있다.	제29조의3(사업주체의 어린이집 등의 임대계약 체결) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- --- <u>10분의 3 이상</u> ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제31조(장기수선충당금의 적립)	제31조(장기수선충당금의 적립)

등) ① (생략)

② 제1항에도 불구하고 건설임대주택을 분양전환한 이후 관리업무를 인계하기 전까지의 장기수선충당금 요율은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제3항 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제57조제4항에 따른 특별수선충당금 적립요율에 따른다.

③ ~ ⑨ (생략)

제33조(시설물의 안전관리계획)

① 법 제32조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 시설에 관한 안전관리계획을 수립하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 소방시설

6. ~ 9. (생략)

② (생략)

제38조(하자보수 절차) ①·② (생략)

③ 사업주체는 제1항에 따라 하자보수를 청구받은 날(법 제48조제1항 후단에 따라 하자진단

등) ① (현행과 같음)

② -----

----- 「공공주택 특별법 시행령」 제57조제5항-----

-----.

③ ~ ⑨ (현행과 같음)

제33조(시설물의 안전관리계획)

① -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 소방시설 및 피난·방화시설

6. ~ 9. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제38조(하자보수 절차) ①·② (현행과 같음)

③ -----

료되면 즉시 그 보수결과를 하
자보수를 청구한 입주자대표회
의등 또는 임차인등에 통보하여
야 한다.

제46조(선정대표자) ① 법 제39
조제3항에 따라 신청한 하자심
사·분쟁조정 또는 분쟁재정(이
하 “조정등”이라 한다) 사건 중
에서 여러 사람이 공동으로 조
정등의 당사자가 되는 사건(이
하 “단체사건”이라 한다)의 경
우에는 그 중에서 3명 이하의
사람을 대표자로 선정할 수 있
다. <후단 신설>

② (생략)

③ 제1항에 따라 선정된 대표자
(이하 “선정대표자”라 한다)는
법 제39조제3항에 따라 신청한
조정등에 관한 권한을 갖는다.
다만, 신청을 철회하거나 조정
안을 수락하려는 경우에는 서면

----- 시
장·군수·구청장과 하자보수
를 청구한 -----
----- 임차인등에게 -----
-----.

제46조(선정대표자) ① -----

----- 있
으며, 이 경우 다른 당사자들은
특별한 사유가 없으면 선정한
대표자(이하 “선정대표자”라 한
다)를 통하여 해당사건에 관한
행위를 하여야 한다.

② (현행과 같음)

③ 선정대표자-----

-----.

으로 다른 당사자의 동의를 받아야 한다.

④ 대표자가 선정되었을 때에는 다른 당사자들은 특별한 사유가 없는 한 그 선정대표자를 통하여 해당 사건에 관한 행위를 하여야 한다.

⑤ 대표자를 선정한 당사자들은 그 선정결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 하자분쟁조정위원회에 제출하여야 한다. 선정대표자를 해임하거나 변경한 경우에도 또한 같다.

제53조(하자분쟁조정위원회의 회의 등) ① ~ ⑤ (생략)

<신설>

-----.

<삭제>

④ 선정대표자가 결정되었을 경우 -----

-----.

-----.

제53조(하자분쟁조정위원회의 회의 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음)

⑥ 시장·군수·구청장은 제5항에 따른 하자관리정보시스템을 통해 다음 각 호를 확인한 후 필요한 경우 법 제37조제5항에 따른 시정을 명할 수 있다.

1. 관할 지역 내 공동주택의 조정등 사건의 접수 현황

2. 법 제43조제9항에 따라 하자심사분쟁조정위원회에서 통보한 하자 보수 결과 및 하자 보수 결과를 통보하지 아니한

제95조(업무의 위탁) ① ~ ⑦ (생략) ⑧ 시장·군수·구청장은 법 제89조제2항에 따라 법 제34조에 따른 소규모 공동주택의 안전관리 업무를 <u>국토안전관리원 또는 주택관리사단체를 지정하여 위탁한다.</u> ⑨·⑩ (생략)	<u>사업주체 현황</u> 제95조(업무의 위탁) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ ----- ----- ----- ----- <u>국토안전관리원, 주택관리사단체 또는 주택관리공단</u> 을 --. ⑨·⑩ (현행과 같음)
--	---

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 주민운동시	1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기

	공유인 복리시설	설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터를 각각 전체 면적의 4분의 3 범위에서 주차장 용도로 변경하는 경우[2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」(법률 제6916호 주택건설촉진법개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제33조 및 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다]로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다). 이 경우 필수시설(경로당은 제외)하며, 어린이집은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우이거나 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지신고일부터 6개월이 지난 경우만 해당한다)은 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다. 가) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의 2) 2013년 12월 17일 이전에
--	----------	---	---

			중전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 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 필수시설(경로당은 제외하며, 어린이집은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우이거나 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지신고일부터 6개월이 지난 경우만 해당한다)은 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 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 동의 요건을 충족하는 경우 가) 전유부분의 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공용부분의 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2	1) 노약자나 장애인의 편의를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조 제1항제15호의 이동통신 구내중계설비(이하 “이동통신구내중계설비”라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를

	이상의 동의. 다만, 비 내력벽, 태양광 설비를 철거하는 경우에는 해 당 동에 거주하는 입주 자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 2) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부 득이하다고 인정하는 경 우로서 해당 동에 거주하 는 입주자등 2분의 1 이 상의 동의를 받은 경우	받은 경우 3) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 의 동의를 받은 경우
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복 리시설	1) 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하 는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 시설물 또는 설비의 철 거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청 장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의 요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부인 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입 주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 태양광 설 비를 철거하는 경우에 는 전체 입주자등 2분	1) 노약자나 장애인의 편리 를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주 자대표회의의 동의를 받 은 경우 2) 이동통신구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주 자대표회의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 의 동의를 받은 경우 4) 국토교통부령으로 정하 는 경미한 사항으로서 입 주자대표회의의 동의를 받은 경우

		의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 3) 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	
4. 세대구분형 공동주택의 설치		「주택법 시행령」 제9조제1항제2호의 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 구조안전에 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 세대가 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 3분	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

		의 2 이상 및 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토교통 부령으로 정하는 범위 에서 주민공동시설로 증축하는 경우 또는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조제1 항제2호의 경비원 등 공동주택 관리 업무에 종사하는 근로자를 위 한 휴게시설로 증축하 는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구 청장이 인정하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다 고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음 의 구분에 따른 동의요건 을 충족하는 경우 가) 공동주택의 전유부분 인 경우: 해당 동에 거 주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공동주택의 공용부분 인 경우: 해당 동 입주 자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 태양광 설 비를 설치하는 경우에 는 해당 동 입주자등 2	설치하는 경우로서 입주 자대표회의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 의 동의를 받은 경우
--	--	---	--

	분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복 리시설	1) 전체 입주자 3분의 2 이 상의 동의를 받아 증축하 는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다 고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음 의 구분에 따른 동의요건 을 충족하는 경우 가) 건축물 내부의 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입 주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 태양광 설 비를 설치하는 경우에 는 전체 입주자등 2분 의 1 이상의 동의를 받 아야 한다.	1) 국토교통부령으로 정하 는 경미한 사항으로서 입 주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉 진에 관한 법률」 제2조제 3호의 전기자동차의 고정 형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행 위(충전기를 교체하는 행 위를 포함한다)로서 입주 자대표회의의 동의를 받 은 경우 3) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주 자대표회의의 동의를 받은 경우 4) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 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 빗물 등의 유입으로 건축물이 침수되지 않도록 해당 건축물의 지하층 및 1층의 출입구(주차장의 출입구를 포함한다)에 설치하는 물막이판 등 해당 건축물의 침수를 방지할 수 있는 설비를 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