

	보 도 자 료	
	배포일시	2020. 6. 10.(수) / 총 5매(본문 4, 참고 1)
담당 부서	주택건설공급과	담당자 • 과장 이유리, 사무관 김홍선, 주무관 박세연 • ☎ (044)201 - 3376, 3377
보 도 일 시		2020년 6월 11일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6. 11.(목) 06:00 이후 보도 가능

우리 아파트에 필요한 주차장, 놀이터, 운동시설 설치·변경 쉬워진다 - 「공동주택관리법 시행령·시행규칙」 개정안 입법예고

- 국토교통부(장관 김현미)는 공동주택 입주 이후에도 주민들의 수요 변화에 맞게 시설 공사가 보다 원활히 추진될 수 있도록 공동주택 행위허가제도(주민동의, 지자체 허가·신고)를 완화하는 내용의 「공동주택관리법 시행령·시행규칙」 개정안을 6월 11일부터 40일간 입법 예고한다.
- 이번 개정안은 공동주택 단지별로 주차장, 놀이터, 경로당, 운동 시설 등 주민들이 원하는 시설을 편리하게 설치·변경할 수 있도록 하여 입주민들의 편의를 제고하기 위해 마련되었다.
- 이번에 개정되는 주요내용은 다음과 같다.

1. 입주자등의 동의요건 완화

- ① 주민공동시설 중 신축 단지에 설치가 의무화되어 있는 필수시설*은 사용검사가 완료된 단지에서도 쉽게 설치할 수 있도록 다른 시설을 필수시설로 용도변경하는 경우의 동의요건을 전체 입주자등(소유자와 사용자)의 2/3에서 1/2 이상으로 완화한다.

* (필수시설) 주민공동시설 중 설치해야하는 시설로 어린이집, 경로당, 놀이터, 운동시설, 작은 도서관 등(『주택건설기준등에 관한 규정』 제55조의2)

- 예를 들면, 조정시설 일부를 주민운동시설, 놀이터 등으로, 단지 내 여유허간을 도서관 등으로 변경하는 데에 주민 동의 기준이 보다 용이하게 된다.
- ② 시설물·설비(승강기, 가설 벽체, 전기설비, 정보통신설비 등) 공사는 건물의 구조에 영향을 주는 부분이 아님을 감안하여 동의요건을 공동주택 공용부분의 경우 해당 동 입주자(소유자) 2β 이상에서 해당 동 입주자등의 2β 이상으로 완화한다.
- 예를들면, 공동주택 공용부분에 노후된 소방설비(소화펌프, 감지기 등), 급·배수설비(물탱크 등)를 철거 하거나 새로 설치 또는 늘리는 경우, 현재 거주하고 있는 임차인을 포함하여 동의를 받을 수 있게 되어 의사결정 절차가 보다 간소화 될 것으로 기대된다.
- ③ 부대·복리시설*의 경미한 파손·철거(사용검사 받은 면적·규모의 10% 이내)도 현재 인정되고 있는 경미한 증축·증설과 같이 입주자 대표회의 동의 및 신고만으로 가능하도록 하였다.
- * (부대시설) 주차장, 관리사무소, 담장, 건축설비 등 주택에 딸린 시설 또는 설비 (복리시설) 놀이터, 경로당, 어린이집 등 입주민 생활복리를 위한 공동시설
- 예를 들면, 다른 시설 설치를 위해 사용검사 받은 면적의 10% 내에서 조정시설을 철거하는 경우 전체 입주자의 2β이상의 동의 및 허가를 받아야 했으나, 앞으로는 입주자대표회의 동의 및 신고만으로 가능하다.

2. 주차장, 주민공동시설 등의 용도변경 허용 확대

- ④ '13.12.17. 이전 사업계획승인 등을 받은 공동주택은 『주택건설 기준 등에 관한 규정』에 부합하는 지 여부와 관계없이 주민운동 시설, 단지 내 도로, 어린이놀이터 각 면적의 1/2범위 내에서 주차장으로 용도를 변경하는 것이 가능해진다.

- 그동안은 '96.6.8. 이전에 사업계획승인 등을 받은 공동주택에 대해서만 주차장으로의 용도변경을 허용했으나, 허용대상을 '13.12.17. 이전으로 확대하여 차량대수 급증*에 따른 공동주택 단지 내 주차장 부족 문제를 개선하기 위함이다.

* 전국 자동차 등록대수 : '95년 847만대 → '19.7월 2,344만대(약 276% 증가)

- 이는 주민공동시설 총량제 시행('13.12.18) 이전에 지어진 공동주택 단지 중에 총량 기준에 미달되는 단지는 주차장 추가 확보에 불편이 많은 문제를 개선하기 위한 것이다.

* (주민공동시설 총량제) 100세대 이상 공동주택은 주민공동시설(경로당, 어린이놀이터, 주민운동시설, 도서실, 휴게시설 등)의 각 시설 세부 설치면적 대신에 전체 총량면적만 규제(예, 1,000세대 이상은 2,500㎡ 이상)

- 한편, '13.12.18. 이후 사업계획승인 등을 받은 공동주택 단지는 현행과 같이 용도변경 신고를 통해 부대시설 및 주민공동시설을 주차장으로 용도변경이 가능하다.

- ⑤ 주민공동시설 중 필수시설(주민운동시설, 경로당, 어린이집, 도서관 등)도 건축위원회 심의를 거치면 해당 시설 전부를 다른 시설로 용도변경 할 수 있게 된다.

- 예를 들면, 단지 내 도서관 수요가 없으나 어린이집이 필요한 경우 그동안 필수시설은 해당 시설 전부에 대해 원칙적으로 용도변경이 허용되지 않아 도서관 전부를 어린이집으로 용도변경할 수 없었으나 개정안에 따르면 가능하게 된다.

3. 입주자 공유가 아닌 복리시설(상가, 유치원 등의 규제 정비 등

- ⑥ 단지 내 상가 등, 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축·재축·대수선과 파손·철거 및 증설은 지자체 허가·신고 규정을 삭제하여 『건축법』, 『건축물관리법』 등에 따라 인허가 절차가 진행되도록 정비하였다.

○ 그동안 입주자 공유가 아닌 복리시설도 허가·신고절차를 별도로 적용해 왔으나, 개축·재축·대수선의 경우 일반 상가를 규율하는 『건축법』과 비교하였을 때 『공동주택관리법』에 특별히 다르게 규정하고 있지 않고,

- 시설물의 파손·철거 및 증설 공사의 경우 공사행위가 입주민의 안전과 주거환경에 영향이 크지 않는 점 등을 고려한 것이다.

○ 다만, 주거환경에 영향을 미칠 가능성이 있는 용도변경, 용도폐지 및 증축에 대해서는 현행의 행위허가·신고 기준을 유지하기로 하였다.

⑦ 그 밖에 파손·철거와 용도폐지의 행위기준인 ‘위해의 방지 등’을 ‘위해의 방지’로 명확히 하고, 시설물 개념에 대한 정의를 명시하였으며, 비내력벽 철거 규정은 삭제하고 파손·철거규정으로 통합하였다.

□ 국토교통부 주택건설공급과 이유리 과장은 “이번 개정을 통해 공동주택 건설 이후 사회여건이나 입주민들의 수요 변화를 반영하여 개별 공동주택에 필요한 시설의 설치가 쉬워질 것으로 기대되며, 앞으로도 입주민 편의 증진을 위한 방안을 적극 개선해 나가겠다.”고 말했다.

□ 개정안은 ‘20.6.11. 관보 및 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)의 ‘정책자료-법령정보-입법예고’에서 볼 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우에는 우편, 팩스 또는 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

※ 의견 제출기간 : '20. 6. 11.~7. 21.(40일간)

의견 제출처 : ☎30064 세종특별자치시 도움6로 11(정부세종청사 6동)
국토교통부 주택건설공급과(☎ 044-201-3376, 3377, fax 044-201-5684)



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택건설공급과 김홍선 사무관(044-201-3376)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고

행위허가 신고 동의요건 개정 총괄표

구분	1. 용도변경		2. 개축/재축/대수선		3. 시설물 등 파손/철거	
	현행	개정안	현행	개정안	현행	개정안
공동주택	<허가> 전체 입주자 2/3 이상	<허가> 현행과 같음	<허가> 해당 동 입주자 2/3 이상	<허가> 현행과 같음 * 다만, 대수선 중에 내력벽에 배관설비 설치 시 : 해당 동 거주 입주자등 1/2 이상	<허가> ① 전유부분: 해당 동 입주자 1/2 이상 ② 공용부분 : 해당 동 입주자 2/3 이상 ③ 위해방지 : 해당 동 거주 입주자등 1/2 이상	<허가> ① 전유부분 : 해당 동 거주 입주자등 1/2 이상 ② 공용부분 : 해당 동 입주자등 2/3 이상 ③ 위해방지 : 현행과 같음 단, 1개동 이상 철거: 해당 동 입주자 2/3 이상
부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	<신고> 전체 입주자등 2/3 이상	<신고> 현행과 같음 * 다만, 필수시설로의 용도변경 : 전체 입주자등 1/2 이상	<허가> 전체 입주자 2/3 이상	<허가> 현행과 같음 * 다만, 대수선 중에 내력벽에 배관설비 설치 시 : 전체 입주자등 1/2 이상	<허가> ① <신설> ① 건물 내부 시 설물·설비: 전체 입주자 1/2 이상 ② 그 밖의 경우 : 전체 입주자 2/3 이상 ③ 위해방지 : 전체 입주자 2/3 이상 * (신고) <신설>	<허가> ① 건축물 전부 철거 :전체 입주자의 2/3 이상 ② 건물 내부 시설물 ·설비 철거: 전체 입 주자등 1/2 이상 ③ 그 밖의 시설물· 설비 철거: 전체 입 주자등 2/3 이상 ④ 위해방지 : 시설물·설비 철거 : 전체 입주자등 1/2 이상 *(신고) 10% 이내 경미 한 행위: 입대의 동의

구분	3의2. 세대구분형 공동주택 허가	4. 용도폐지 허가	5. 비내력벽 철거 허가	6. 증축·증설 허가	
				현행	개정안
공동주택	① 대수선 포함 1) 내력벽 배관설치: 해당 동 거주 입주 자등 1/2 이상 2) 다른 대수선: 해당 동 입주자 2/3 이상 ② 대수선 아닌 경우 해당 동 거주 입주 자등 1/2 이상	해당 동 입주자 2/3 이상 사유: 위해방지	해당 동 거주 입주자등의 1/2 이상	<증축> 공동주택 필로티에 주민공동시설 설치 전체입주자 2/3, 해당 동 입주자 2/3 이상 < 증설 > ① 공용 : 해당 동 입주자 2/3 이상 ② 전유부분 : 해당 동 입주자 1/2 이상	<증축> 현행과 같음 < 증설 > ① 공용부분: 해당 동 입주자등 2/3 이상 ② 전유부분: 해당 동 거주 입주자등 1/2 이상
부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	-	전체 입주자 2/3 이상 사유: 위해방지	전체 입주자등 1/2 이상 * 삭제 및 시설물 파손·철거로 통합	① 전체 입주자 2/3 이상 ② 건물 내부시설물·설비: 전체 입주자 1/2 이상 * <신고>입대의 동의 ① 10% 이내 경미한 행위 : 입대의 동의	① 전체 입주자등 2/3 이상 ② 건물 내부 시설물 ·설비: 전체 입주자등 1/2 이상 * <신고>현행과 같음