


| | | |
|---|----------------|--|
|  | 보 도 자 료 | |
| | 배포일시 | 2020. 11. 3.(화) / 총 5매(본문4, 참고1) |
| 담당 부서 | 주택건설공급과 | 담당자 • 과장 김경현, 사무관 김홍선, 주무관 박세연 • ☎ (044)201 - 3376, 3377 |
| 보 도 일 시 | | 2020년 11월 3일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 3.(화) 11:00 이후 보도 가능 |

**우리 아파트에서 주차장 · 놀이터,
경비원 휴게시설의 설치·변경이 쉬워집니다.**
- 「공동주택관리법 시행령」 개정안 국무회의 통과 -

< 개정안 주요내용 >

< 행위허가신고 시 주민 동의기준 완화 >

- 어린이집 등 필수시설, 경비원 등 근로자 휴게시설 설치를 위한 용도변경(전체 입주자등 2/3→1/2)
- 시설물·설비 철거·증설(공동주택 공용부분의 경우 해당 동 입주자 2/3→ 입주자등의 2/3)
- 부대·복리시설의 경미한 파손·철거(전체 입주자 2/3→ 입주자대표회의 동의)

< 용도변경 규제 완화 >

- 주차장으로의 용도변경 특례대상 확대('96.6.8. 이전 단지→ '13.12.17.이전 단지)
- 경로당, 어린이집 외의 필수시설에 대하여 해당 시설 전부에 대한 용도변경 허용

□ 국토교통부(장관 김현미)는 공동주택 입주 이후에도 주민들의 수요 변화에 맞게 시설의 용도변경이나 공사가 원활하게 추진될 수 있도록 공동주택 행위허가제도(주민동의, 지자체 허가·신고)를 완화하는 내용의 「공동주택관리법 시행령」 일부 개정안이 11월 3일 국무회의를 통과했다고 밝혔다.

○ 이 개정안은 이달 중 공포 및 시행될 예정이다.

□ 이번에 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

1. 입주자등의 동의요건 완화

① 경비원 등 근로자 휴게시설(부대시설) 또는 주민공동시설 중에 신축 단지에 설치가 의무화되어 있는 필수시설*은 기존 단지에서도 쉽게 설치할 수 있도록 해당 시설로 용도변경하는 경우의 동의요건을 전체 입주자등(소유자+임차인)의 2/3 이상에서 1/2 이상으로 완화한다.

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

○ 이에 따라 조경시설 일부를 주민운동시설, 놀이터 등으로, 단지 내 여유허공간을 다함께돌봄센터*, 도서관 등으로 변경하는 것이 용이해질 뿐 아니라, 경비원 등 공동주택 근로자 휴게시설의 설치도 쉬워져 단지 내 근로자들의 근로여건이 개선될 것으로 기대된다.

* (다함께돌봄센터) 『아동복지법』 제44조의2에 따른 초등학생 방과후 돌봄서비스를 위한 시설로 공동주택 신축 시 필수시설로 추가 예정(『주택건설기준 등에 관한 규정 개정』, 12월)

② 건물의 구조안전에 영향을 주지 않는 시설물·설비(비내력벽, 전기설비, 급배수설비 등) 공사는 동의요건을 공동주택 공용부분의 경우 해당 동 입주자(소유자) 2/3 이상에서 해당 동 입주자등(소유자+임차인)의 2/3 이상으로 완화한다.

○ 예를 들면, 공동주택 공용부분에 노후된 소방설비(소화펌프·감지기 등)를 철거하거나 새로 설치하는 경우, 현재 거주하고 있는 임차인을 포함하여 동의를 받을 수 있게 되어 의사결정이 신속하게 이루어질 전망이다.

③ 일정 부대·복리시설*의 경미한 파손·철거(사용검사 받은 면적·규모의 10% 이내)도 현재 인정되고 있는 경미한 증축·증설과 같이 입주자 대표회의의 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, 조경시설 면적의 10% 내에서 철거하는 경우 종래에는 전체 입주자 2/3이상의 동의 및 허가를 받아야 했으나, 앞으로는 입주자대표회의의 동의 및 신고만으로 가능해진다.

2. 주차장, 주민공동시설 등의 용도변경 허용 확대

- ④ '13.12.17. 이전에 사업계획승인 신청을 한 공동주택은 『주택건설 기준 등에 관한 규정』에 부합하는지와 관계없이 주민운동시설, 단지 내 도로, 어린이놀이터를 각 면적의 1/2 범위 내에서 주차장으로 용도를 변경하는 것이 가능해진다.

- 종래 '96.6.8. 이전에 사업계획승인을 받은 공동주택에 대해서만 주차장으로의 용도변경을 허용했으나, 허용대상을 '13.12.17. 이전으로 확대하여 차량대수 급증*에 따른 공동주택 단지 내 주차장 부족 문제를 개선하기 위한 것으로,

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

- 이는 주민공동시설 총량제 시행('13.12.17) 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 신청을 한 공동주택 단지는 종전과 같이 용도변경 신고를 통해 부대시설 및 주민공동시설을 주차장으로 용도변경할 수 있다.
- ⑤ 주민공동시설 중 경로당과 어린이집을 제외한 필수시설(주민운동시설, 도서관, 조례로 정한 시설 등)은 시·군·구 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 『건축법』과 다르게 규정한 사항이 없고, 시설물의 철거 및 증설의 경우 건물 구조 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.
- 국토교통부 주택건설공급과 김경현 과장은 “이번 개정을 통해 기존 공동주택 단지에서 변화하는 입주민 시설수요를 적기에 반영하고, 경비원 등 근로자 근무여건 개선을 위한 휴게시설 설치가 쉬워질 것으로 기대된다”고 말했다.



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

참고

행위허가신고 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 * 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 | <허가> ① 전유부분 : 해당 동 거주 입주자등의 1/2 이상 ② 공용부분 : 해당 동 입주자등의 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, 내력벽에 배관설비 설치 시 : 전체 입주자등 1/2 이상 | <허가> 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 * 삭제 및 시설물 파손·철거로 통합 | <증축> 공동주택 필로티에 주민공동시설 설치 전체입주자 2/3+해당 동 입주자 2/3 이상 < 증설 > ① 공용부분 : 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 (증설) 건물 내부시 설물·설비: 전체 입주 자 1/2 이상 * <신고> ① 10% 이내 경미한 행위 : 입대의 동의 | <증축> 현행과 같음 <증설> ① 내부: 전체 입주 자등의 1/2 이상 ② 그 밖의 경우: 전체 입주자등 2/3 이상 * < 신고> 현행과 같음 |