

auri brief.

건축도시공간연구소

No.206 2020.03.15

공동주택 행위허가·신고제도 개선 방안

이여경 부연구위원

● 배경 및 목적

- 공동주택 단지별 거주자 특성이 변화하고 주거 수요가 다변화함에 따라 사용검사 이후 공동주택 및 부대·복리시설의 용도변경, 파손·철거, 증축·증설 요구 증가
- 특히 최근 2년간 공동주택 행위허가·신고건수는 종전 대비 3배 가까이 증가하였으며, 제도에 대한 해석이나 제도 개선을 요구하는 민원이 매년 급증하고 있는 실정
- 1978년 제도 도입 이래 정책여건 변화 및 관련 법령 개정사항을 반영하여 행위허가·신고제도를 개선해 왔으나, 행위허가·신고제도 전반에 대한 체계적 정비는 미흡하여 제도 개선이 시급한 상황

● 정책제안

- 철거 관련 유형을 통합하고 현재 혼재되어 있는 증축과 증설 행위의 허가·신고기준을 분리하는 등 행위 허가 유형 구분을 명확히 할 필요
- 동의범위와 대상, 동의율 관련 원칙을 설정하고 동의요건을 재정비하는 등 행위허가·신고기준 내 동의 요건의 명확한 산정기준 마련
- 공동주택관리법령에서만 사용하는 용어에 대한 규정 및 경미한 행위 10%를 판단하는 기준 명확화
- 부대·복리시설 용도변경에 대한 규제 완화 및 주거환경에 미치는 영향이 적은 입주자 공유가 아닌 복리 시설(단지 내 상가 등)의 파손·철거, 증설, 개축·재축·대수선에 대한 허가·신고기준 폐지

1 공동주택 행위허가·신고제도 개선의 필요성

● 공동주택 행위허가·신고제도는 공동주택의 안전한 관리 및 주거생활의 질서 확립을 위해 사용승인 이후의 행위에 대해 관리하는 제도

- 공동주택 행위허가·신고제도는 1978년 「주택건설촉진법」에 처음 도입된 이후 「주택법」을 거쳐 현재는 「공동주택관리법」 제35조에 근거하여 운영 중임
- 공동주택의 효율적이고 안전한 관리, 주택질서 확립을 위해 사용승인 이후에 공동주택 및 부대·복리시설의 변경행위는 원칙적으로 금지하되, 용도변경, 대수선, 파손·철거, 증축·증설 등 일부 행위는 허가·신고기준에 적합할 경우에만 허용
 - 공동주택 및 부대·복리시설의 변경행위에 대한 허가·신고기준은 「공동주택시행령」 제35조 및 [별표 3] 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준에서 규정

● 최근 사회적 여건 변화에 따른 공동주택 수요 다변화로 행위허가·신고건수 및 관련 민원 급증

- 공동주택 행위허가건수는 지난 10년간 약 2.7배 증가
 - 2010년에 행위허가건수는 약 3,000건이었으며, 2010년부터 2016년까지 행위허가건수는 비슷하거나 미미하게 증가하거나 감소
 - 하지만 2017년부터 행위허가건수가 조금씩 늘기 시작해 최근 2년간은 약 8,000건으로 급증

10년간의 공동주택 행위허가건수

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
행위허가 건수(건)	2,987	3,236	3,012	3,048	4,078	3,313	3,482	4,547	7,766	8,358

* 2019년 행위허가건수는 2019년 1월 1일 ~ 11월 30일까지 처리된 허가건수임

출처 : 국토교통부(2019), “공동주택 행위허가 현황”, 국토교통부 내부자료.

- 공동주택 행위허가·신고 관련 민원 역시 해마다 증가하고 있는 실정
 - 2017년 한 해에 105건의 민원이 접수되었으나 2018년에는 205건으로 약 2배 증가했으며, 2019년 4월 30일 기준 이미 193건의 민원이 접수되어 관련 민원 역시 급증하는 상황

● 그동안 몇 차례 제도를 개선해 왔으나 여전히 행위허가·신고기준 간 상충, 모호한 기준으로 인한 해석상 혼란 야기 등의 문제가 발생되고 있는 실정

- 그동안 「주택법」 등 타 관련 법령과의 정합성 확보, 민원에 따른 일부 규제 완화 등의 차원에서 제도 개선을 추진해 옴
- 시기별 현안을 해결하기 위해 행위허가·신고기준을 개정하다보니, 규정 간 상충이나 해석의 모호함 등의 문제가 발생하여 원활한 제도 운영을 위해 제도 개선이 시급한 상황

② 공동주택 행위허가·신고제도의 문제점¹⁾

● 행위허가·신고제도의 체계적 측면

- 파손·철거 행위의 유형 이원화로 인한 중복 규정
 - 현행 제도상 파손·철거 행위는 시설물 또는 설비의 ‘철거 행위’와 ‘비내력벽 철거 행위’로 구분하고 있으나, 철거의 유형 중 하나가 비내력벽 철거이므로 중복 규정에 해당
 - 기존에는 ‘철거 행위’만 규정하고 위해 방지 등 부득이한 상황에서만 파손·철거를 허용하였으나, 1999년 10월 30일 인위적인 비내력벽 철거가 가능하도록 제도 개선
 - 하지만 2018년 11월 20일에 인위적인 철거 행위도 ‘철거’에 포함시킴에 따라 ‘철거’와 ‘비내력벽 철거’ 행위의 구분이 모호해짐
- 증축과 증설 행위에 일부 동일한 기준을 적용
 - 현행 제도상 증축 행위는 「건축법 시행령」 제2조 제2호에 따라 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 행위이며, 증설 행위는 증축에 포함되지 않는 일부 시설물 또는 설비를 늘리는 행위를 의미
 - 증축 행위와 증설 행위의 구조안전 및 주거환경에 미치는 영향이 현저히 다름에도 불구하고 동의요건 등 허가·신고기준을 동일하게 적용
 - ※ (예) 부대시설 및 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축 행위와 증설 행위의 동의요건은 모두 전체 입주자의 3분의 2 이상임
- 연속행위임에도 행위별 동의요건 충족의 불합리함 및 동의요건의 일관성 부재
 - 현재는 파손·철거 후 증축·증설 또는 용도변경 후 증축·증설 행위가 연속적으로 이루어질 경우 각각의 동의요건을 충족해야 하며 이를 위한 제출서류도 각각 제출토록 규정
 - 실질적으로 연속적인 하나의 공사에 대해 행위별로 동의서를 각각 받아야 하는 불합리함을 초래하고 있으며, 동의요건도 행위별로 달라 혼란 야기
 - 아울러 개별 행위에 대해서만 사회적 여건에 따라 규제를 강화 또는 완화하는 방향으로 제도를 개선해 옴에 따라 행위허가·신고 관련 동의요건 적용의 일관성 부재
 - ※ (예 1) 파손·철거 허가기준 중 위해 방지를 목적으로 시급하게 시행할 필요가 있는 행위를 할 경우 동일한 목적임에도 공동주택의 동의율은 2분의 1 이상인 반면, 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설은 3분의 2 이상임
 - ※ (예 2) 경미한 파손·철거 후 증축·증설 행위를 할 때 증축·증설에 대해서는 10% 이내의 변경 행위에 대해 입주자대표회의 동의를 받아 신고하도록 규제를 완화하고 있으나, 파손·철거 행위에 대해서는 완화 규정이 없어 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아야 하므로 실제 증축·증설에 대한 규제 완화의 효과가 없는 실정

1) 공동주택 행위허가·신고 관련 민원(총 503건), 지자체 간담회를 통한 건의사항(49건), 타 부처에서 요청한 제도개선사항(6건)을 종합하여 현행 행위허가·신고 제도의 주요 문제점 도출

공동주택 행위허가·신고기준 내 동의요건

구분	공동주택	입주자 공유가 아닌 복리시설	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설
1. 용도변경	(허가) 전체 입주자 3분의 2 이상	X	(허가) 전체 입주자 3분의 2 이상
	X	(신고) -	(신고) 전체 입주자등의 3분의 2 이상
2. 개축·재축· 대수선	(허가) 해당 동의 입주자 3분의 2 이상	(허가) -	(허가) 전체 입주자 3분의 2 이상
	X	X	X
3. 파손·철거	(허가) 해당 동의 입주자 3분의 2 이상 [전유부분] 해당 동의 입주자 2분의 1 이상 ※ 위해방지 목적일 경우 해당 동의 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상	(허가) -	(허가) 전체 입주자 3분의 2 이상 [내부] 전체 입주자 2분의 1 이상 ※ 위해방지 목적일 경우 전체 입주자 3분의 2 이상
	(신고) 입주자대표회의	X	(신고) 입주자대표회의
4. 용도폐지	(허가) 해당 동의 입주자 3분의 2 이상	(허가) -	(허가) 전체 입주자 3분의 2 이상
	X	X	X
5. 비내력벽 철거	(허가) 해당 동의 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상	X	(허가) 전체 입주자등의 2분의 1 이상
	X	X	X
6. 증축·증설	(허가: 증축) [공동주택 필로티] 전체 입주자 3분의 2 이상 + 해당 동의 입주자 3분의 2 이상	(신고) -	(허가: 증축·증설) 전체 입주자 3분의 2 이상
	(허가: 증설) 해당 동의 입주자 3분의 2 이상 [공동주택 전유부분 증설] 해당 동의 입주자 2분의 1 이상		[내부 증설] 전체 입주자 2분의 1 이상
	(신고)		(신고: 증축·증설) 입주자대표회의

* -: 기준은 있으나 동의요건 부재

* X: 허가 또는 신고 기준 부재

출처: 「공동주택관리법 시행령」 대통령령 제29294호(2018. 11. 20. 일부개정) [별표 3]을 토대로 저자 작성.

• 행위허가·신고 관련 동의요건 완화에 대한 지속적인 민원 제기

- 공동주택 행위허가·신고제도의 취지인 안전 및 주거환경에 미치는 영향에 관계없이 동의요건이 적용됨에 따라 일부 시설물 또는 설비의 변경 행위 등 상대적으로 구조안전이나 주거환경에 영향이 적은 행위들에 대해 동의요건 완화 요구가 지속 발생

※ 동의요건 완화 또는 폐지 요구 민원: 2017년 1건, 2018년 2건, 2019년(1~4월) 1건

※ 지자체 간담회에서도 동의요건 충족이 어려움으로 변경 행위의 포기 사례가 다수 발생됨에 따라 동의요건 완화를 건의
(강원 원주시, 경기 군포시, 경남 사천시, 경기 화성시, 서울 성동구)

• 「공동주택관리법」에서만 사용하는 용어에 대한 정의 부재

- 「공동주택관리법」에서만 특수하게 사용하는 ‘위해 방지 등’, ‘시설물’ 등의 용어에 대한 정의 부재로 제도 해석의 혼란 야기

● 행위별 행위허가·신고기준의 내용적 측면

- 부대·복리시설 일부를 주차장으로 용도변경하도록 허용하는 대상을 일부 단지로 제한
 - 현행 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경 허가기준에는 1996년 6월 8일 이전에 사업승인을 받은 단지에 한해 주민운동시설, 조경시설, 단지 내 도로, 어린이놀이터를 2분의 1 범위 내에서 주차장으로 변경하도록 허용
 - 하지만 1996년 6월 8일 이후에 사업승인 받은 단지에서도 주차장 부족 문제가 발생하여 용도변경 가능단지의 확대를 요구하고 있는 상황

주차장으로서의 용도변경 대상 확대를 요구한 민원

민원접수일	대상	용도변경 요구사항
2018.6.28	1997년 준공 공동주택	어린이놀이터 → 주차장
2019.3.29	2008년 사용승인 받은 공동주택	테니스장 → 주차장
2019.4.2	2006년 10월 사용검사 받은 공동주택	어린이놀이터 → 주차장
2019.4.22	2003년 9월 사용검사 받은 공동주택	도로 → 주차장
2019.4.26	2000년 사업계획승인 받은 공동주택	어린이놀이터 → 주차장

출처 : 수집한 민원데이터(2017.1.1. ~ 2019.4.31.)를 토대로 저자 작성.

• 증축·증설에 대한 경미한 행위 10%를 판단하는 기준 모호

- 「공동주택관리법 시행령」 별표3 제6호 나목의 신고기준 및 동법 시행규칙 제15조 제3항에 따라 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10% 범위의 증축·증설 행위에 대해서는 입주자 대표회의 동의로 동의요건을 완화
- 하지만 증축·증설 대상 시설이 조경시설 내 파고라, CCTV, 주차차단기, 도로의 난간 및 과속방지턱, 스크린도어 등으로 다양하나, 각 시설별 “사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10%”를 산정하는 기준은 불명확

※ (예 1) CCTV 추가 설치 시 부대시설 면적의 10%인지, CCTV 개수를 기준으로 10%인지 모호
(2019.1.23, 2019.1.25, 2019.4.12. 민원 접수)

※ (예 2) 스크린도어 설치 시 면적을 기준으로 10%인지, 스크린도어 개수를 기준으로 10%인지 모호
(2019.4.9, 2019.4.10, 2019.4.23. 민원 접수)

• 공동주택 단지 내 입주자 공유가 아닌 복리시설에 대한 과도한 규제

- 현행 제도에 따르면 입주자 공유가 아닌 복리시설(단지 내 상가 등)의 비내력벽 철거만 별도의 허가나 신고없이 가능하나, 그 외의 행위는 입주자 동의를 받는 등 허가·신고기준을 충족하도록 규정
- 주거환경에 영향이 크지 않는 비내력벽 철거 행위에 대해 2013년 허가를 신고로 간소화하고 2014년에는 신고제도도 폐지하는 등 지속적으로 규제 완화하고 있으므로, 이에 상응하는 경미한 행위에 대해서는 규제 완화 필요성이 제기되고 있는 상황

③ 공동주택 행위허가·신고제도 개선 방안

공동주택 행위허가·신고제도 개선 방안에 대한 총괄표

구분	문제점	개선 방안
1. 공동주택 행위허가·신고제도의 체계적 측면	1-1. 파손·철거행위의 이원화로 인한 중복 규정	① 행위허가 유형의 구분 명확화 - 철거 관련 행위허가 유형 통합 - 증축 행위와 증설 행위에 대한 허가·신고기준 구분 명확화 및 기준 정비
	1-2. 증축·증설 행위에 대한 동일한 허가·신고기준 적용	
	1-3. 개별 행위별 동의요건 충족의 불합리함 및 동의요건의 일관성 부재	② 동의요건 적용기준 체계화 및 동의요건 완화 - 동의요건 산정원칙 설정 - 공사행위별 동의요건 완화
	1-4. 동의요건 완화 요구의 지속적 제기	
	1-5. 「공동주택관리법」에서만 사용하는 용어에 대한 정의 부재	③ 모호한 용어 명확화 - '시설물'에 대한 정의 신설 - '위해 방지 등'을 '위해방지'로 규정 명확화
2. 공동주택 행위허가·신고기준의 내용적 측면	2-1. 부대·복리시설 일부를 주차장으로 용도변경하도록 허용한 단지를 제한	④ 용도변경 규제 완화 - 부대·복리시설을 주차장으로 용도변경 가능한 대상 확대
	2-2. 증축·증설에 대한 경미한 행위 10%의 판단기준 모호	⑤ 경미한 행위에 대한 신고기준 명확화 - 시설 유형별 경미한 행위 10%의 판단기준 신설
	2-3. 입주자 공유가 아닌 복리시설에 대한 과도한 규제	⑥ 입주자 공유가 아닌 복리시설에 대한 규제 정비 - 입주자 공유가 아닌 복리시설에 대한 행위허가·신고기준의 일부 폐지

● 행위허가 유형의 구분 명확화

• 철거 관련 행위허가 유형 통합

- 비내력벽은 시설물에 포함되므로, 시설물 또는 설비를 대상으로 하는 '파손·철거' 행위와 '비내력벽 철거' 행위를 '파손·철거' 행위로 통합

<철거 관련 행위허가 유형 통합> 관련 행위허가·신고기준 개정안

구분		허가기준	
		현행	개정안
3.파손·철거	가. 공동주택	1) <u>시설물 또는 설비의 철거</u> 로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서(이하 생략)	1) 시설물(비내력벽 포함) 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서(이하 생략)
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설		
5.비내력벽 철거	가. 공동주택	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서(이하 생략)	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서(이하 생략)
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설		

출처 : 「공동주택관리법 시행령」 대통령령 제29294호(2018. 11. 20. 일부개정) [별표 3]을 토대로 저자 작성.

• 증축 행위와 증설 행위에 대한 허가·신고기준 구분 명확화

- 구조안전 영향이 큰 증축 행위와 상대적으로 영향이 적은 증설 행위에 대한 허가·신고 기준을 구분
- 원칙적으로 공동주택은 사업계획으로 승인받는 대로 사용해야 하므로 해당 규정의 취지를 명확히 명시하여 제도 운영상 혼란을 방지하기 위해 ‘증축하려는 건축물’ 부분에 ‘증축계획을 사업계획으로 승인받은 경우’를 추가
- 건축위원회 심의를 받으면 행위허가를 받지 않아도 된다고 유권해석을 하고 있으나, 향후 행위허가·신고기준에서 증축·증설을 허용한 행위에 대해서는 모두 허가를 받도록 제도 운영 원칙의 일관성 유지 및 이를 위한 허가·신고기준 재정비

※ 증축·증설을 허용한 행위에 대해서는 모두 허가를 받도록 함에 따라 유치원 및 편의시설 관련 규정은 삭제

<증축·증설 허가·신고기준 명확화> 관련 행위허가·신고기준 개정안

구분	증축·증설 허가기준	
	현행	개정안
가. 공동주택 및 입주가 공유가 아닌 복리시설	<p>1) 증축하려는 건축물(유치원 및 장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률)에 따른 편의시설은 제외한다)의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않다</p> <p>가) 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 건축물(「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트를 초과하여 증축하려는 유치원을 포함한다)을 증축하는 경우</p> <p>나) 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</p>	<p>1) 증축</p> <p>가) 증축계획을 사업계획으로 승인을 받은 경우로 증축하려는 건축물(유치원 및 장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률)에 따른 편의시설은 제외한다)의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우</p> <p>나) 증축계획을 사업계획으로 승인 받지 않은 경우로 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 건축물(「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트를 초과하여 증축하려는 유치원을 포함한다)을 증축하는 경우</p> <p>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</p>
	<p>2) 증축에 해당하지 않는 공동주택의 증설로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 해당 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 공동주택 전유부분의 시설물 또는 설비를 증설하는 경우에는 해당 동의 입주자 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우를 말한다.</p>	<p>2) 증설</p> <p>가) 증축에 해당하지 않는 공동주택의 증설로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 동의요건을 각각 충족하는 경우</p> <p>(1) 공동주택 공용부분의 경우 해당 동의 입주자 등 3분의 2 이상의 동의</p> <p>(2) 공동주택 전유부분의 시설물 또는 설비를 증설(교체 포함)하는 경우 해당 동 거주에 거주하는 입주자 등의 2분의 1 이상의 동의</p>

구분	증축·증설 허가기준	
	현행	개정안
나. 부대시설 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	<p>전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 허가를 받은 경우. 다만, 건축물인 부대시설이나 복리시설 내부에 시설물 또는 설비를 증설하는 경우로서 구조안전에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 전체 입주자 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우를 말한다.</p>	<p>1) 건축물을 증축하는 경우로 전체 입주자의 3분 2 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 증축이 아닌 증설로서 구조안전에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 동의를 각각 충족하는 경우</p> <p>가) 건축물 내부에 시설물 또는 설비를 증설(교체 포함)하는 경우는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 그 밖의 경우에는 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의</p>

출처 : 「공동주택관리법 시행령」 대통령령 제29294호(2018. 11. 20. 일부개정) [별표 3]을 토대로 저자 작성.

<철거 관련 행위허가 유형 통합> 및 <증축·증설 구분 명확화> 관련 「공동주택관리법 시행령」 개정안

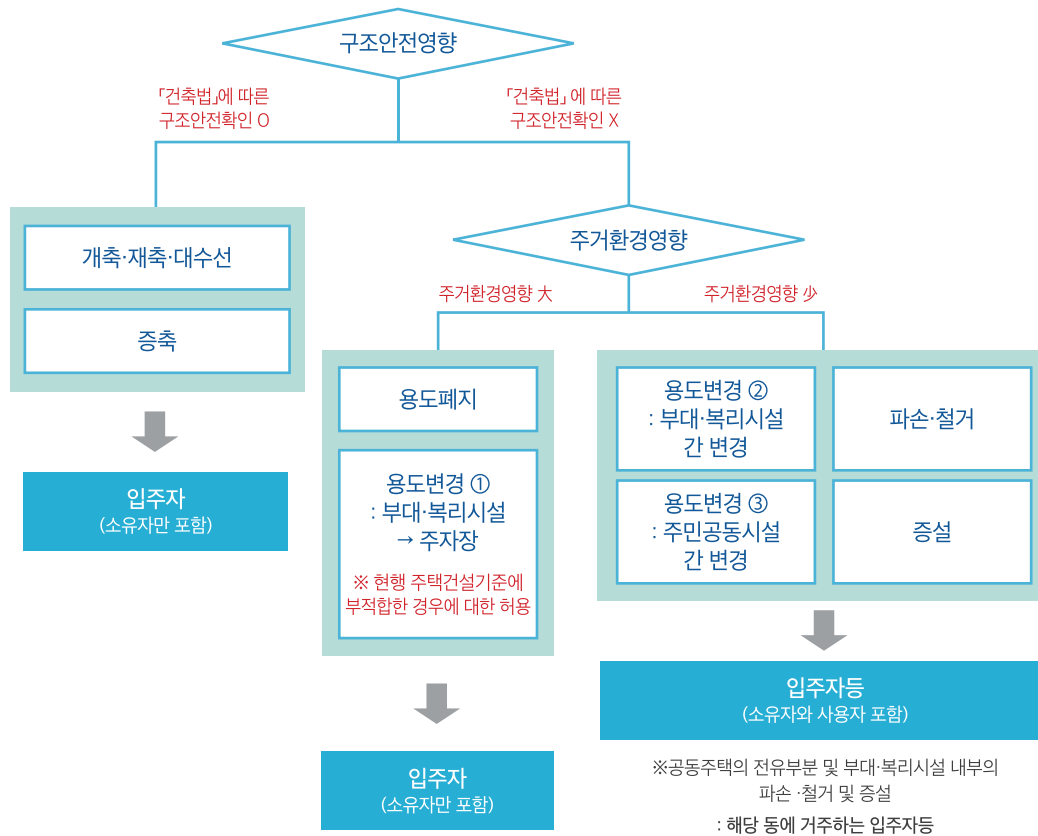
현행	개정안
<p>제35조(행위허가 등의 기준 등)</p> <p>① 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다.</p> <p>② 법 제35조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 행위를 말한다.</p> <p>1. 공동주택의 용도폐지</p> <p>2. 공동주택의 재축·증설 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외한다)</p>	<p>제35조(행위허가 등의 기준 등)</p> <p>① 현행과 같음</p> <p>② 현행과 같음</p> <p>1. 현행과 같음</p> <p>2. 공동주택의 재축·시설물 또는 설비의 증설(교체를 포함한다) 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외한다)</p>

출처 : 「공동주택관리법 시행령」 대통령령 제29294호(2018. 11. 20. 일부개정)를 토대로 저자 작성.

● 동의요건 적용기준 체계화 및 동의요건 완화

• 동의요건 적용원칙 설정

- (동의범위) 공동주택은 ‘해당 동’, 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설은 ‘전체 단지’를 대상으로 동의를 받도록 설정
- (동의대상) 구조안전영향과 주거환경에 미치는 영향에 따라 동의대상 차별화 (※ 9페이지 그림 참조)
 - ※ 구조안전영향은 「건축법」 제48조 제2항 및 동법 시행령 제32조에 따른 구조안전 확인 필요 여부에 따라 판단
 - ※ 주거환경에 미치는 영향은 입주자등이 거주하는 주거환경 또는 생활에 미치는 영향의 정도에 따라 판단
- (동의율) 행위허가·신고제도의 기본 동의율인 3분의 2 이상은 유지하되 위해방지 목적으로 시급하게 처리해야 하는 행위, 전체 단지의 주거환경에 영향이 적은 공동주택 전유부분이나 부대·복리시설의 건축물 내부에서 발생하는 행위, 부족한 필수시설을 확보하기 위한 행위 등에 한정해 2분의 1 이상으로 동의율 완화



공동주택 행위허가·신고에 대한 동의대상 적용 원칙

• 동의요건 적용원칙 설정에 따른 공사행위별 동의요건 재정비

- ① 공동주택 전유부분의 용도변경 동의요건 완화
 - : 위에서 설정한 동의요건 설정 원칙에 따라 공사행위별로 동의요건을 완화
(현행) 전체 입주자의 3분의 2 이상 동의 → (개정) 해당 동 입주자의 2분의 1 이상 동의
- ② 시설물 또는 설비의 파손·철거 및 증설 행위의 동의요건 완화
 - : 입주자(소유자)에서 입주자등(소유자+사용자)으로 동의대상 확대

<시설물 또는 설비의 파손·철거 및 증설> 관련 동의요건 개정방안

구분	공동주택		부대·복리시설	
	전유부분	공용부분	건축물 내부	그 밖의 경우
현행	해당 동 입주자 2분의 1	해당 동 입주자 3분의 2	전체 입주자 2분의 1	전체 입주자 3분의 2
개정안	해당 동에 거주하는 거주 입주자등의 2분의 1	해당 동 입주자등의 3분의 2	전체 입주자등의 2분의 1	전체 입주자등의 3분의 2

- ③ 부대시설 및 복리시설의 경미한 파손·철거의 동의요건 완화
: 경미한 증축·증설과 동일하게 경미한 파손·철거 행위에 대한 동의기준 완화
(현행) 전체 입주자의 3분의 2 이상 동의 → (개정) 입주자대표회의 동의

● 모호한 용어 명확화

- ‘시설물’에 대한 정의 신설
 - 공동주택관리법령에서만 특수하게 사용되는 ‘시설물’의 개념을 명확히 규정하고, 「공동주택법 시행령」 별표3 비고란에 명시
: “‘시설물’이란 건축물의 주요 구조부가 아닌 구성 요소와 건축물 내·외부에 시설하는 공작물(기계, 장치 등)을 말한다.”
- ‘위해 방지 등’을 ‘위해방지’로 기준 명확화
 - ‘위해 방지 등’은 재난·재해 등으로 입주민의 안전을 위협하는 특수한 상황을 의미하나, ‘등’을 근거로 인위적 행위에 대해서도 확대 적용하는 것은 방지하기 위해 ‘위해방지’로 기준 명확화

● 용도변경 규제 완화

- 부대·복리시설을 주차장으로 용도변경 가능한 대상 확대
 - 1996년 6월 8일 이전에 기축 공동주택에 예외적으로 허용되던 용도변경을 주민공동시설 총량제 적용 시점을 고려하여 2013년 12월 17일 이전 공동주택으로 확대
 - 다만, 주차장으로 변경이 가능했던 조정시설의 경우 2014년 10월 27일 조정시설 기준이 폐지됨에 따라 특례로 허용할 실익이 없으므로 신고를 통해 주차장으로 변경토록 문구 삭제
(※ 조정면적은 건축법령으로 규제)

<부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경> 관련 허가기준 개정안

구분	용도변경 허가기준	
	현행	개정안
다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 조정시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이시설을 각각 전체 면적의 2분의 1의 범위에서 주차장 용도로 변경하는 경우(1996년 6월 8일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」 제33조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다)로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」 제33조 및 「주택법」 제16조에 따른 사업계획 승인을 받았거나 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 받아 주민운동시설, 주택단지 안의 도로, 어린이놀이시설을 각각 전체 면적의 2분의 1 범위에서 주차장으로 변경하는 경우로 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우

출처 : 「공동주택관리법 시행령」 대통령령 제29294호(2018. 11. 20. 일부개정) [별표 3]을 토대로 저자 작성.

● 경미한 행위에 대한 신고기준 명확화

• 시설 유형별 경미한 행위 10%에 대한 판단기준 신설

- 경미한 변경의 범위인 “면적 또는 규모의 10%”를 판단하는 기준을 건축물 여부, 시설 용도(주용도/부속용도) 등 유형별로 구분하여 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조 제3항의 기준을 구체화

「공동주택관리법 시행규칙」 내 경미한 변경에 대한 세부 기준 신설

현행	개정안
<p>제15조(행위허가 신청 등)</p> <p>③ 영 별표 3 제6호나목의 신고기준란 1)에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 다음 각 호의 시설을 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 증축 또는 증설하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 주차장, 조경시설, 어린이놀이터, 관리사무소, 경비실, 경로당 또는 입주자집회소</p> <p>2. 대문, 담장 또는 공중화장실</p> <p>3. 경비실과 통화가 가능한 구내전화 또는 영상정보처리기기</p> <p>4. 보안등, 자전거보관소 또는 안내표지판</p> <p>5. 옹벽, 축대[문주(門柱)를 포함한다] 또는 주택단지 안의 도로</p> <p>6. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함</p> <p>7. 주민운동시설(실외에 설치된 시설로 한정한다)</p>	<p>제15조(행위허가 신청 등)</p> <p>③ 영 별표 3 제6호나목의 신고기준란 1)에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 다음 각 호의 기준에 따라 각 시설을 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 증축 또는 증설하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 건축물(관리사무소, 경비실, 경로당 또는 입주자집회소, 공중화장실)은 연면적을 기준으로 10퍼센트 범위 이내</p> <p>2. 건축물이 아닌 주 용도의 부대시설 또는 입주자 공유인 복리시설(주차장, 조경시설, 어린이놀이터, 주택단지 안의 도로, 주민운동시설[실외에 설치된 시설로 한정한다]를 말한다.)은 해당 시설의 면적을 기준으로 10퍼센트 범위 이내</p> <p>3. 건축물이 아닌 주 용도의 부속시설 중 입체시설물(대문, 담장, 옹벽, 축대[문주(門柱)를 포함한다])은 입면적의 10퍼센트 범위 이내</p> <p>4. 1에서 3호에 해당하지 않는 시설물(경비실과 통화가 가능한 구내전화 또는 영상정보처리기기, 보안등, 자전거보관소, 안내표지판, 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함)은 설치개수를 기준으로 10퍼센트 범위 이내</p>

출처 : 「공동주택관리법 시행규칙」 국토교통부령 제585호(2019. 1. 16. 일부개정)를 토대로 저자 작성.

● 입주자 공유가 아닌 복리시설에 대한 규제 정비

• 입주자 공유가 아닌 복리시설에 대한 행위허가·신고기준의 일부 폐지

- 입주자 공유가 아닌 복리시설(단지 내 상가 등)은 일반 상가와 같이 개인 소유이므로, 공동주택 내 주거환경에 미치는 영향이 크지 않은 행위(개축·재축·대수선, 파손·철거, 증설)에 대해서는 기 시행한 비내력벽 철거에 대한 규제 폐지와 마찬가지로 허가·신고기준 폐지
- 다만, 용도변경 및 용도폐지, 증축 행위에 대해서는 승인된 사업계획과 달라질 경우 주거환경이 열악해질 가능성이 높으므로 지속적으로 관리할 필요가 있어 현행과 동일하게 허가·신고기준 유지

입주자 공유가 아닌 복리시설의 행위허가·신고기준 개정 방안

행위 유형	현행		개선 방안	
	허가	신고	개선 여부	개정 필요 또는 불요 사유
용도변경	-	주택건설기준에 부합하는 범위 내 (예외) ① 1종근생↔2종근생 ② 건축위원회 심의	현행 유지	① 단지 주민들에게 유해한 시설로의 용도변경 제한 필요 ② 당초 승인된 단지계획보다 주거환경을 열악하게 할 가능성
개축·재축·대수선	위치·규모가 종전 건축물 범위 내인 경우	-	규정 삭제	① 「건축법」에 허가·신고 및 구조안전확인 등을 규정, 특별히 달리 규제할 필요성 낮음 ② 현행 규제요건 및 제출서류도 「건축법」과 차별성이 없음
파손·철거	위해방지 등 부득이성이 인정되는 경우	-	규정 삭제	① 위해방지 외에는 파손철거를 금지하는 것은 과도한 재산권 제한 ② 「건축법」에 따라 규제 가능
용도폐지	위해방지 등 부득이성이 인정되는 경우	-	현행 유지	① 건축법령 등에 해당 규정이 없고 위해방지를 위해 존치 필요
증축	① 증축계획이 사업계획에 포함된 경우 ② 건축위원회심의 거친 증축	① 유치원 10% 이내 증축 ② 노인·장애인 등의 편의 시설 설치	현행 유지	① 증축 행위를 통해 높이, 층고의 증가로 조망권 등 침해, 주거환경 열악해질 수 있음
증설	-	② 노인·장애인 등의 편의 시설 설치	규정 삭제	① 「건축법」에 따른 증설의 경우 허가 등 사전 통제 규정 없음 ② 건축법령 외에 공관법에서 특별히 규정할 필요성 낮음

이여경 부연구위원 (044-417-9655, yklee@auri.re.kr)



건축도시공간연구소

발행처 건축도시공간연구소

발행인 박소현

www.auri.re.kr

주 소 세종특별자치시 절재로 194, 7층

전 화 044-417-9600 팩 스 044-417-9607

