

보도시점 : 2023. 10. 17.(화) 11:00 이후(10. 18.(수) 조간) / 배포 : 2023. 10. 17.(화)

공동주택 더욱 안전하고 효율적으로 관리한다

- 10월 19일부터 「공동주택관리법」 시행령·시행규칙 개정안 입법예고
... 안전점검 강화, 용도변경 관련 규제완화 등 개정 추진

- 국토교통부(장관 원희룡)는 공동주택 공용부분의 안전관리를 강화하고 용도변경 등 규제를 완화하기 위하여 「공동주택관리법 시행령」 및 「공동주택관리법 시행규칙」 개정안을 입법예고(10.19.~11.28, 40일)한다.
- 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다. (☞ 세부 내용은 참고1 첨부)
 - (용도변경) 주민운동시설, 주택단지 안의 도로, 어린이놀이터를 주차장으로 용도를 변경하고자 할 때, 용도변경 가능 면적을 각 면적의 2분의 1에서 4분의 3으로 확대하고, 폐지된 어린이집의 경우 전부 용도변경*을 허용한다.
 - * 어린이집 폐지 후 6개월이 경과하거나 사용검사 후 운영되지 않고 1년이 경과한 경우에 한하여 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 그 전부의 용도변경 허용
 - (안전관리) 관리주체의 안전관리계획 수립 대상에 단지 내 휴게시설과 주민운동시설을 포함하여 주민이용시설물에 대한 안전관리를 강화한다.
 - (침수예방) 침수피해 및 안전사고 예방을 위해 물막이설비의 설치·철거요건을 완화한다.(입주자 동의, 행위허가 → 입주자대표회의 동의, 행위신고)
 - (정보공개) 입주자대표회의 의결사항 등 열람대상 정보의 공개방법도 인터넷(누리집)뿐만 아니라 동별 게시판에도 공개하도록 확대한다.
 - (기타) 동별대표자 후보자 자격요건(거주기간)도 완화(6개월→3개월)한다.
- 개정안은 관리주체 등이 공동주택을 보다 안전하고 효율적이며 투명하게 관리하는 데 기여할 것으로 기대된다.
- 개정안 전문은 10월 19일부터 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)의 “정책자료 - 법령정보 - 행정예고”에서 볼 수 있으며, 우편·팩스를 통해 의견을 제출할 수 있다.

* (30103) 세종시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 주택건설공급과 / 팩스 044-201-5684

담당 부서	주택정책관 주택건설공급과	책임자	과 장	유혜령 (044-201-3364)
		담당자	서기관	이재강 (044-201-3382)
			사무관	민경철 (044-201-4897)
			사무관	신수정 (044-201-3374)
			사무관	양상근 (044-201-3376)



〈 공동주택관리법 시행령 개정안〉

○ 주차장으로의 용도변경 규제완화 및 어린이집의 전부 용도변경 허용

- 공동주택단지('13.12.17. 이전에 건축된 공동주택) 내 주차공간이 부족하여 입주자간 분쟁이 지속 발생하고 있으므로 주민운동시설, 주택단지 안의 도로, 어린이놀이터를 주차장으로 용도변경 하고자 할 때, 용도변경이 가능한 면적을 현행 각 면적의 2분의 1에서 4분의 3 범위 내로 확대할 수 있도록 허가기준을 완화하고,

※ 주민공동시설 설치 총량제*가 도입되기 전인 '13.12.17. 이전에 건축된 공동주택에서 주민공동시설 설치면적이 총량제로 산정한 면적에 미달되는 경우에는 용도변경을 위한 행위신고가 불가하므로 예외적으로 허가기준을 둠

* 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2에 따른 주민공동시설 설치 면적 기준

- 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적
- 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적

- 또한, 어린이집이 입주자 공유인 복리시설에 해당될 경우, 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지 후 6개월이 경과하거나 사용검사 후 운영되지 않고 1년이 경과한 경우에 한하여 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 그 전부를 용도변경 할 수 있도록 허용한다.

○ 물막이설비의 설치 및 철거 요건을 완화하여 공동주택의 침수피해 및 안전사고 예방

- 물막이설비를 설치 또는 철거하고자 할 때 필요한 입주자등의 3분의 2 이상 동의요건을 입주자대표회의의 동의(과반수)로 완화하고, 아울러 행위허가에서 행위신고 사항으로 완화한다.

* (현행) 입주자등 2/3 동의, 행위허가 → (개정) 입대의 동의, 행위신고

○ 동별 대표자 후보자의 자격요건(거주기간) 완화

- 입주자등의 공동주택관리 참여 기회를 확대하고자 동별 대표자 후보자의 거주기간*을 현행 6개월에서 3개월로 완화한다.

* 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 거주하는 기간

○ 공동주택 열람대상 정보의 공개방법 확대

- 입주자등의 알권리 보장을 위하여 입주자대표회의의 의결사항, 관리규약 등도 공동주택단지의 인터넷 홈페이지뿐만 아니라 동별 게시판에도 공개하도록 공개방법을 확대한다.

* 다만, 동별 게시판에는 열람대상 정보의 주요내용을 요약 공개할 수 있도록 함

< 공동주택관리법 시행규칙 개정안 >

○ 공동주택단지 내 휴게시설 및 주민운동시설의 안전점검 강화

- 공동주택 공용부분에 대한 체계적인 안전관리를 위해 퍼걸러, 벤치 등 휴게시설과 주민운동시설도 안전관리계획 수립 대상에 포함하여 안전관리자 등을 지정하고 정기점검(분기별)을 하도록 한다.

○ 입주자대표회의 이사의 회장 직무대행 사유 명확화

- 입주자대표회의의 원활한 운영을 지원하고자 이사의 회장 직무대행 사유를 회장의 사퇴나 해임 등으로 궐위되었을 경우와 질병·사고 등 관리규약에서 정한 사유가 있는 경우로 구체화한다.

* (현행) 부득이한 사유 → (개정) 사퇴나 해임 등으로 궐위, 질병·사고 등 관리규약에서 정한 사유

○ 하자심사·분쟁조정·분쟁재정 관련 신청서류 보완 등

- 현재 입주자대표회의등과 사업주체등으로 한정되어 있는 교섭경위서 제출대상을 감리자·수급인·하수급인 등 분쟁사건의 모든 당사자가 포함되도록 확대하여 하자심사분쟁조정위원회에서 분쟁 당사자 간의 논의사항을 충분히 파악할 수 있도록 하고,
- 사업주체등·설계자·감리자·수급인·하수급인 간의 분쟁사건인 경우에는 신청자의 신청자격 유무 확인에 필요한 서류(계약서, 법인등기사항증명서)의 제출근거를 마련한다.