

공동주택 행위허가신고 실무 가이드라인

2021. 3.

국토교통부

목 차

제1장 개요

제1절 가이드라인의 목적 및 활용	1
제2절 공동주택 행위허가신고제도의 취지 및 원칙	1
제3절 공동주택 행위허가신고제도 관계 법령	2
제4절 공동주택 행위허가신고제도와 타 법령과의 관계	12

제2장 공동주택 행위허가신고 개요

제1절 공동주택 행위허가신고 신청인 범위	13
제2절 공동주택 행위허가신고제도로 관리하는 대상	13
제3절 공동주택 행위허가신고제도로 관리하는 행위	14

제3장 공동주택 행위허가신고기준 해설

제1절 용도변경	17
제2절 개축·재축·대수선	24
제3절 파손·철거	25
제4절 세대구분형 공동주택의 설치	28
제5절 용도폐지	29
제6절 증축·증설	30

제4장 공동주택 행위허가신고 절차 및 제출서류

제1절 공동주택 행위허가신고 절차	33
제2절 공동주택 행위허가신고 제출서류	34

제5장 Q A 사례	39
------------------	----

제1장 개요

제1절 가이드라인의 목적 및 활용

- 1-1-1 (가이드라인의 목적) 이 가이드라인은 공동주택관리법령에 따라 운영되는 행위허가·신고제도에 대한 이해도를 제고하기 위해 제도의 취지 및 행위별 허가·신고기준의 의미에 대한 해설과 제도 운영을 위한 참고사항을 규정함을 목적으로 한다.
- 1-1-2 (가이드라인의 활용) 이 가이드라인은 공동주택에 대한 행위허가를 신청하거나 신고하는 입주민, 지자체 행위허가 담당자 등 관련 주체들이 행위허가·신고제도를 운영하는데 있어 참고자료로 활용한다.

제2절 공동주택 행위허가신고제도의 취지 및 원칙

- 1-2-1 (제도의 취지) 공동주택 행위허가·신고제도는 ①공동주택과 부대시설 및 복리시설의 효율적 관리, ②주거생활의 질서 확립, ③시설물의 안전한 유지·관리를 위해 공동주택 내에서 발생하는 행위를 관리하기 위해 도입되었다.

※ 출처 : 행위허가 제도가 최초로 도입된 「주택건설촉진법」 법률 제3137호 (1978.12.5. 일부개정) 제정·개정 이유

- 1-2-2 (제도 운영의 원칙) 공동주택은 사용검사 이후에 사업계획승인 내용대로 사용하는 하는 것이 원칙이지만, 입주민 등의 수요에 대응하고 주택건설기준에 적합하도록 개선하기 위해 공동주택관리법령에서 규정한 일부 행위에 대해서는 허가를 받거나 신고를 통해 허용한다.

제3절 공동주택 행위허가신고제도 관계 법령

1-3-1 공동주택관리법 제35조(행위허가 기준 등)

[시행 2020. 12. 10.][법률 제 17447호, 2020. 6. 9., 타법개정]

- ① 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다. <개정 2019. 4. 23.>
1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
 2. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(「주택법」에 따른 리모델링은 제외한다)
 3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)
- 3의2. 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위
4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
- ② 제1항에 따른 행위에 관하여 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가하거나 신고받은 사항에 관하여는 「주택법」 제19조를 준용하며, 「건축법」 제19조에 따른 신고를 받은 것으로 본다. <개정 2016. 1. 19.>
- ③ 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하는 자는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 허가를 받거나 신고를 하지 아니하고 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하는 경우 그 행위에 협조하여 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하여서는 아니 된다. 이 경우 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하는 자는 입주자등 또는 관리주체가 허가를 받거나 신고를 하였는지를 사전에 확인하여야 한다.
- ④ 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 제1항에 따른 행위에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 한 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 「주택법」 제49조를 준용한다. <개정 2016. 1. 19.>
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제1항 및 제2항에 따른 허가를 받거나 신고를 한 경우에는 그 허가나 신고의 수리를 취소할 수 있다.

1-3-2 공동주택관리법 시행령 제35조(행위허가 등의 기준 등)

[시행 2021. 1. 5.][대통령령제31380호, 2021. 1. 5., 타법개정]

- ① 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다.
- ② 법 제35조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다. <개정 2018. 11. 20.>
 - 1. 공동주택의 용도폐지
 - 2. 공동주택의 재축·증설 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외한다)
- ③ 법 제35조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 하려는 자는 허가신청서 또는 신고서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
- ④ 공동주택의 지하층은 주민공동시설로 활용할 수 있다. 이 경우 관리주체는 대피시설로 사용하는 데 지장이 없도록 이를 유지·관리하여야 한다. <개정 2017. 1. 10.>

1-3-3 [별표3] 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 <개정 2021. 1. 5.>

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

구분	허가기준	신고기준
		<p>2) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우</p>
<p>다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설</p>	<p>전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터를 각각 전체 면적의 2분의 1 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</p>	<p>1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다). 이 경우 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.</p> <p>가) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p> <p>2) 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「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 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.</p>

구분		허가기준	신고기준
			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 이상의 동의. 다만, 비내력벽을 철거하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 2) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신구내중계설비(이하 "이동통신구내중계설비"라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복 리시설	1) 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

구분		허가기준	신고기준
		<p>2) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 건축물 내부인 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p> <p>3) 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p>	<p>2) 이동통신구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p> <p>3) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p>
4. 세대구분형	공동주택의 설치	<p>「주택법 시행령」 제9조제1항제2호의 요건을 충족하는 경우로서 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족하는 경우</p> <p>가. 대수선이 포함된 경우</p> <p>1) 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 그 밖의 경우: 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>나. 그 밖의 경우: 시장·군수·구청장이 구조안전에 이상이 없다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p>	
5. 용도폐지	가. 공동주택	<p>1) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 「주택법」 제54조에 따라</p>	

구분		허가기준	신고기준
		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	<p>1) 다음의 어느 하나에 해당하는 증축의 경우</p> <p>가) 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우</p> <p>나) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 증축하는 경우</p> <p>다) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동 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) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 공동주택의 전유부분인 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 공동주택의 공용부분인 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p>	<p>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</p> <p>2) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p>

구분		허가기준	신고기준
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복 리시설	1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 시 장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부의 경우: 전체 입 주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의	1) 국토교통부령으로 정하는 경미 한 사항으로서 입주자대표회의 의 동의를 받은 경우 2) 주차장에 「환경친화적 자동차 의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호의 전기자동 차의 고정형 충전기 및 충전 전 용 주차구획을 설치하는 행위로 서 입주자대표회의의 동의를 받 은 경우 3) 이동통신구내증계설비를 설치 하는 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. 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축·재축·대수선, 파손·철거 및 증설은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
9. 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.
10. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축물관리법」 제2조제7호의 해체에 해당하는 경우 같은 법 제30조를 준수했는지 여부를 확인해야 한다.

1-3-4 공동주택관리법 시행규칙 제15조(행위허가 신청 등)

[시행 2020.11.12.][국토교통부령 제778호, 2020.11.12., 일부개정]

① 법 제35조제1항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 행위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. <개정 2019. 1. 16.>

1. 창틀·문틀의 교체
2. 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체
3. 급·배수관 등 배관설비의 교체
4. 난방방식의 변경(시설물의 파손·철거는 제외한다)
5. 구내통신선로설비, 경비실과 통화가 가능한 구내전화, 지능형 홈네트워크 설비, 방송수신을 위한 공동수신설비 또는 영상정보처리기기의 교체(폐쇄회로 텔레비전과 네트워크 카메라 간의 교체를 포함한다)
6. 보안등, 자전거보관소, 안내표지판, 담장(축대는 제외한다) 또는 보도블록의 교체
7. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함의 교체
8. 조경시설 중 수목(樹木)의 일부 제거 및 교체
9. 주민운동시설의 교체(다른 운동종목을 위한 시설로 변경하는 것을 말하며, 면적이 변경되는 경우는 제외한다)
10. 부대시설 중 각종 설비나 장비의 수선·유지·보수를 위한 부품의 일부 교체
11. 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에서 정한 사항과 유사한 행위로서 시장·군수·구청장이 인정하는 행위

② 영 별표 3 제3호나목의 신고기준란 3) 및 같은 표 제6호나목의 신고기준란 1)에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”이란 각각 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 다음 각 호의 시설을 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 파손·철거 또는 증축·증설하는 경우를 말한다. <개정 2018. 12. 28., 2019. 1. 16., 2020. 11. 12.>

1. 주차장, 조경시설, 어린이놀이터, 관리사무소, 경비실, 경로당 또는 입주자집회소
2. 대문, 담장 또는 공중화장실
3. 경비실과 통화가 가능한 구내전화 또는 영상정보처리기기
4. 보안등, 자전거보관소 또는 안내표지판
5. 옹벽, 축대[문주(門柱)를 포함한다] 또는 주택단지 안의 도로
6. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함
7. 주민운동시설(실외에 설치된 시설로 한정한다)

③ 영 별표 3 제6호가목의 허가기준란 1)다)에서 “국토교통부령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 기준을 모두 갖춘 경우를 말한다. <개정 2018. 12. 28., 2020. 11. 12.>

1. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호마목부터 차목까지의 규정(사목은 제외한다)에 따른 주민공동시설일 것
2. 제1호에 따른 주민공동시설로 증축하려는 필로티 부분의 면적 합계가 해당 주택단지 안의 필로티 부분 총면적의 100분의 30 이내일 것
3. 제2호에 따른 주민공동시설의 증축 면적을 해당 공동주택의 바닥면적에 산입하는 경우 용적률이 관계 법령에 따른 건축 기준에 위반되지 아닐 것

④ 영 제35조제3항에 따른 허가신청서 또는 신고서는 각각 별지 제6호서식 또는 별지 제7호서식에 따른다.

⑤ 영 제35조제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 말한다. 이 경우 허가신청 또는 신고 대상인 행위가 다음 각 호의 구분에 따라 입주자의 동의를 얻어야 하는 행위로서 소음을 유발하는 행위일 때에는 공사기간 및 공사방법 등을 동의서에 적어야 한다. <개정 2018. 12. 28., 2019. 10. 24., 2020. 11. 12.>

1. 용도변경의 경우

가. 용도를 변경하려는 층의 변경 전과 변경 후의 평면도

나. 공동주택단지의 배치도

다. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

2. 개축·재축·대수선 또는 세대구분형 공동주택의 설치의 경우

가. 개축·재축·대수선을 하거나 세대구분형 공동주택을 설치하려는 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

3. 파손·철거(비내력벽 철거는 제외한다) 또는 용도폐지의 경우

가. 공동주택단지의 배치도

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

3의2. 비내력벽 철거의 경우

가. 해당 건축물에서 철거하려는 벽이 비내력벽임을 증명할 수 있는 도면 및 사진

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

4. 증축의 경우

가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

5. 증설의 경우

가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호 및 제1호의2의 서류. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

⑥ 시장·군수·구청장은 영 제35조제3항에 따른 허가신청 또는 신고가 영 별표 3에 따른 기준에 적합한 경우에는 각각 별지 제8호서식의 행위 허가증명서 또는 별지 제9호서식의 행위신고증명서를 발급하여야 한다.

⑦ 시장·군수·구청장은 제6항에 따라 법 제35조제1항제3호의2에 따른 세대구분형 공동주택의 허가 증명서를 발급한 경우에는 별지 제9호의2 서식의 세대구분형 공동주택 관리대장에 그 내용을 적고 관리해야 한다.
<신설 2019. 10. 24.>

⑧ 입주자등 또는 관리주체는 법 제35조제4항에 따라 사용검사를 받으려는 경우에는 별지 제10호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. <개정 2019. 10. 24.>

1. 감리자의 감리의견서(「건축법」에 따른 감리대상인 경우만 해당한다)

2. 시공자의 공사확인서

⑨ 시장·군수·구청장은 제8항에 따른 신청서를 받은 경우에는 사용검사의 대상이 허가 또는 신고된 내용에 적합한지를 확인한 후 별지 제11호 서식의 사용검사필증을 발급하여야 한다. <개정 2019. 10. 24.>

제4절 공동주택 행위허가신고제도와 타 법령과의 관계

1-4-1 (관련 법령) 공동주택 단지 내에서 발생하는 행위는 시설 또는 행위에 따라 「주택법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「건축법」 등 개별법을 함께 적용하여야 한다.

1-4-2 (주택법과의 관계) 공동주택의 관리에 관하여 「공동주택관리법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」을 적용한다.

1-4-3 (집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률과의 관계) 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.

※ 출처 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조2(다른 법률과의 관계)

1-4-4 (건축법과의 관계) 「공동주택관리법」에 따라 허용되는 행위는 「건축법」의 규정에 저촉되어서는 안 된다.

제2장 공동주택 행위허가·신고 개요

제1절 공동주택 행위허가·신고 신청인 범위

2-1-1 (신청인 범위) 공동주택관리법 제35조에 따른 허가·신고는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 행한다.

✓ Check point : 입주자등

- 입주자 : 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속
 - 사용자 : 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외)
 - 입주자등 : 입주자와 사용자를 의미
- ※ 2018. 11. 20. 대통령령 제29294호 일부개정 시, 별표3의 '입주자 또는 사용자' 용어를 '입주자등' 으로 통일하였고, 동의 대상자에 입주자 외에 임차인 등 사용자를 포함

제2절 공동주택 행위허가·신고제도로 관리하는 대상

2-2-1 (적용대상) 공동주택 행위허가·신고 제도를 적용받는 대상은 다음과 같다.

1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설 포함)
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
3. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

✓ Check point

- 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축재축대수선·파손철거 및 증설은 건축법 등 관계 법령에 따른다.

✓ Check point

- 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 같은 조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물에 대해서는 시행령 별표 3 제1호다목의 허가기준만 적용하고, 그 외의 개축재축대수선 등은 건축법 등 관계 법령에 따른다.

✓ Check point : 건축 종이거나 준공 이전인 공동주택

- 공동주택관리법 제35조에 따른 행위허가(신고)는 주택법 제49조에 따른 사용검사를 받은 이후에 사용검사와 다르게 즉, 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하거나, 증축대수선·파손하는 행위 등을 하려는 경우에 적용되는 것이며, 건축 종이거나 사용검사 이전 공동주택은 이 법 적용대상에서 제외

제3절 공동주택 행위허가·신고제도로 관리하는 행위

2-3-1 (용도변경) 특별한 사유로 인해 기존에 설치된 공동주택, 부대 시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도를 다른 용도로 변경하는 행위이다.

2-3-2 (개축·재축·대수선)

1. (개축) 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕들 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 행위이다.

※ 출처 : 「건축법 시행령」 제2조제3호

2. (재축) 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 다음의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 행위이다.

가. 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것

나. 동(棟)수, 층수 및 높이는 다음의 어느 하나에 해당할 것

1) 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것

2) 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 「건축법」, 이 영 또는 건축조례에 모두 적합할 것

※ 출처 : 「건축법 시행령」 제2조제4호

3. (대수선) 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 행위이다.

※ 출처 : 「건축법」 제2조제1항제9호 및 「건축법 시행령」 제3조의2

2-3-3 (파손·철거) 공동주택 또는 부대·복리시설을 파손 또는 훼손하거나 해당 건축물의 시설물 또는 설비의 전부 또는 일부를 철거하는 행위이다.(시행규칙 제15조제1항의 경미한 행위는 제외)

2-3-4 (세대구분형 공동주택 설치) 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택을 설치하는 행위를 말한다.

2-3-5 (용도폐지) 용도폐지는 위해방지 목적 또는 미분양 시에 공동주택의 용도를 폐지하는 행위를 말한다.

2-3-6 (증축·증설)

1. (증축) 증축은 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 행위이다.

※ 출처 : 「건축법 시행령」 제2조제2호

2. (증설) 증축에 해당하지 않는 것으로서 시설물 또는 설비를

늘리는 것을 말한다.

✓ Check point : 구조 안전

- 시장군수구청장은 시행령 별표 1에 따른 행위가 건축법 제48조제2항에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 사항인 경우 같은 항에 따라 구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인해야 한다.

✓ Check point : 건축물 해체

- 시장군수구청장은 시행령 별표 1에 따른 행위가 건축물관리법 제2조제7호의 해체에 해당하는 경우 같은 법 제30조를 준수했는지 여부를 확인해야 한다.

✓ Check point : 미분양세대가 있는 경우 또는 혼합주택단지의 동의요건

- 행위허가(신고) 시 입주자 동의 여부는 공동주택의 재산권에 대한 소유자의 의사표시이고, 다수의 세대를 소유하는 입주자의 경우 더 많은 비용을 부담하는 점을 감안한다면 미분양 세대인 경우 사업주체가 1세대당 1동의권을 가지는 것이 타당하며, 미분양세대를 포함하여 동의 기준을 충족하여야 함

혼합주택단지의 경우에는 임대주택을 포함하여 동의 기준을 충족하여야 함

✓ Check point : 위해 방지란?

- 자연재해나 공동주택 노후화, 기타 안전 위협요소 등으로 인해 거주민 안전 확보를 목적으로 하는 행위를 말한다. 자연재해 등 부득이한 경우가 아닌 인위적인 목적의 행위와 구분된다.

✓ Check point : 사후 허가 또는 추인

- 행위별 구분에 따라 동의요건 등을 충족하여 해당 시장·군수·구청장 등에게 허가 또는 신고하여야 하며, 사후 허가 또는 추인은 적용되지 않음

✓ Check point : 공동주택의 리모델링

- 주택법 제66조(리모델링의 허가 등)에 따른 사항으로, 공동주택관리법 제35조에 따른 행위 허가(신고) 대상이 아님

✓ Check point : 전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정(법 제22조)

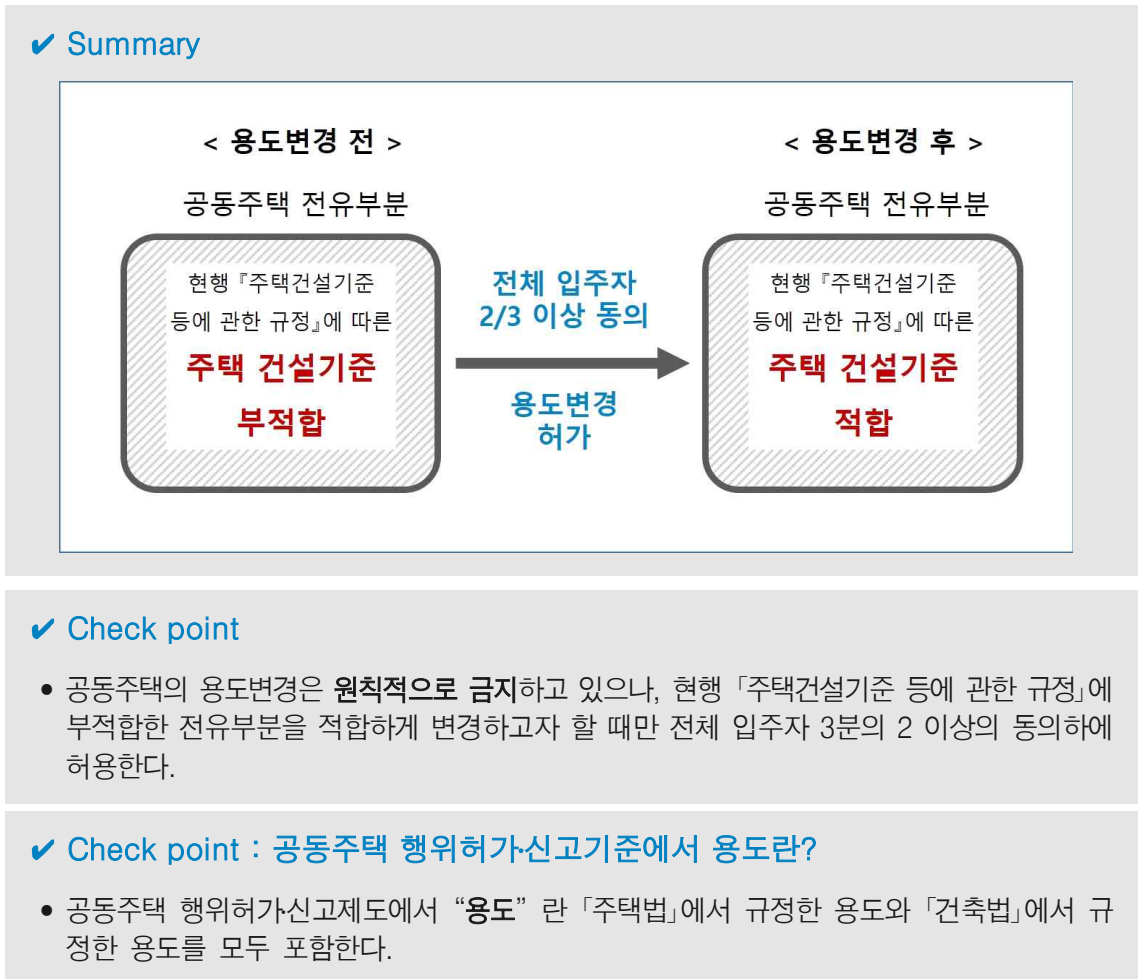
- 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 등 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함한다) 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)을 통하여 그 의사를 결정할 수 있다
- 전자투표에 대한 자세한 사항은 중앙공동주택관리지원센터(LH)의 '아파트e투표' 참고

제3장 공동주택 행위허가·신고기준 해설

제1절 용도변경

3-1-1 공동주택의 용도변경

1. (허가기준) 법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 규정에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우
2. (신고기준) 없음



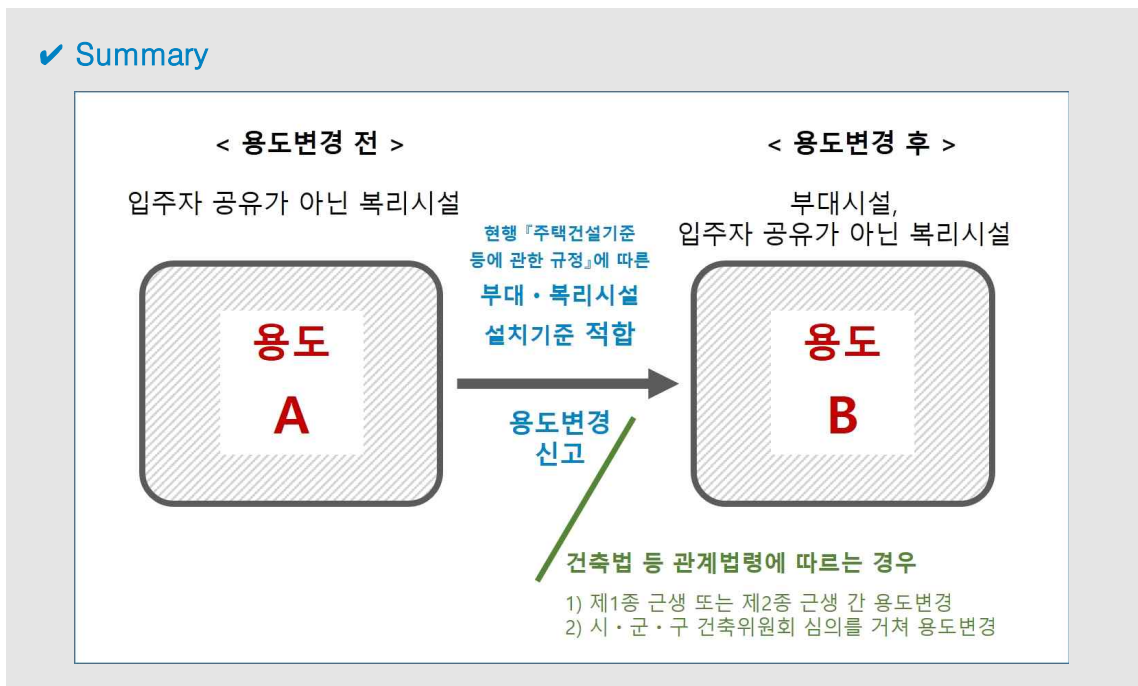
3-1-2 입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도변경

1. (허가기준) 없음

2. (신고기준) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 「건축법」 등 관계 법령에 따른다

가. 「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우

나. 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우



✓ Check point : 복리시설이란?

- 복리시설이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.(주택법 제2조제14호)

가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령(시행령 제7조)으로 정하는 공동시설

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소
9. 「산업집적법」 제2조제13호에 따른 지식산업센터
10. 「사회복지사업법」 제2조제5호에 따른 사회복지관
11. 공동작업장
12. 주민공동시설
13. 도시·군계획시설인 시장
14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

✓ Check point : 부대시설이란?

- 부대시설이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다(주택법 제2조제13호)

가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로

나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비*

- * "건축설비"란 건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·냉방·소화(消火)·배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비(없음)를 말한다.

다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령(시행령 제6조)으로 정하는 시설 또는 설비

1. 보안등, 대문, 경비실 및 자전거보관소
2. 조경시설, 옹벽 및 축대
3. 안내표지판 및 공중화장실
4. 저수시설, 지하양수시설 및 대피시설

5. 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수처리시설, 정화조
6. 소방시설, 냉난방공급시설(지역난방공급시설 제외) 및 방법설비
7. 「친환경자동차법」 제2조제3호에 따른 전기자동차에 전기를 충전하여 공급하는 시설
8. 「전기통신사업법」 등 다른 법령에 따라 거주자의 편익을 위해 주택단지에 의무적으로 설치해야 하는 시설로서 사업주체 또는 입주자의 설치 및 관리 의무가 없는 시설
9. 그 밖에 제1호부터 제8호까지의 시설 또는 설비와 비슷한 것으로서 사업계획승인권자가 주택의 사용 및 관리를 위해 필요하다고 인정하는 시설 또는 설비

3-1-3 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경

1. (허가기준) 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터시설을 각각 전체 면적의 2분의 1의 범위에서 주차장용도로 변경하는 경우*로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 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 사업계획 승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다.

2. (신고기준)

가. 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다.). 이 경우 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 ·시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.

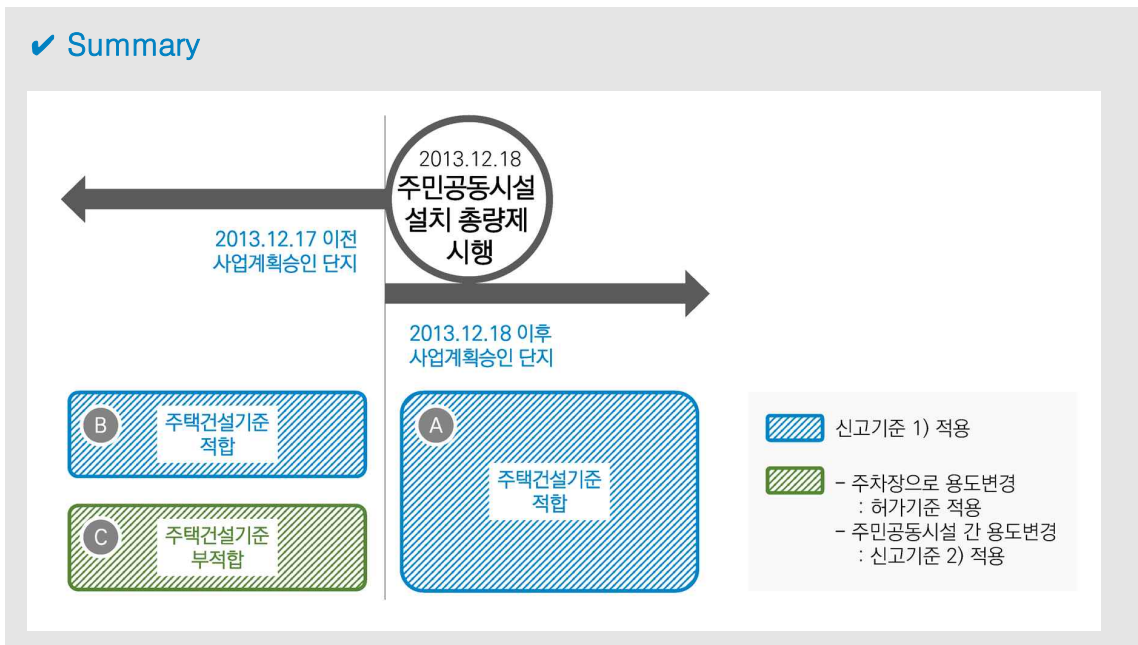
1) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의

2) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의

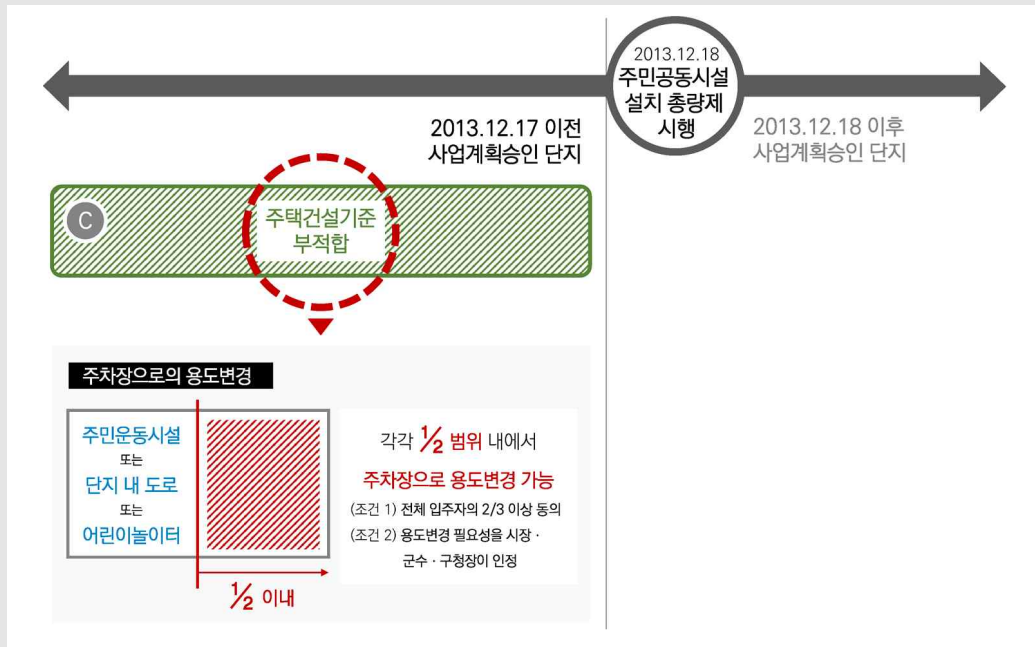
나. 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호로 개정되기 전의 법률을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서, 다음의 구분에 따른 동의 요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우. 이 경우 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.

1) 필수시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의

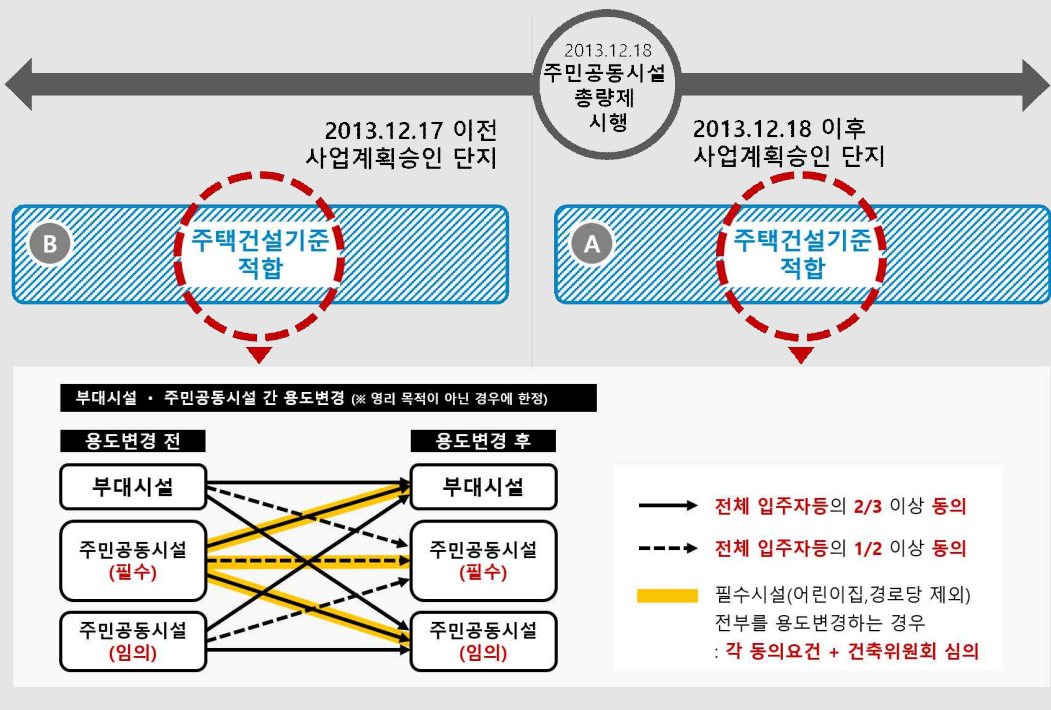
2) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의



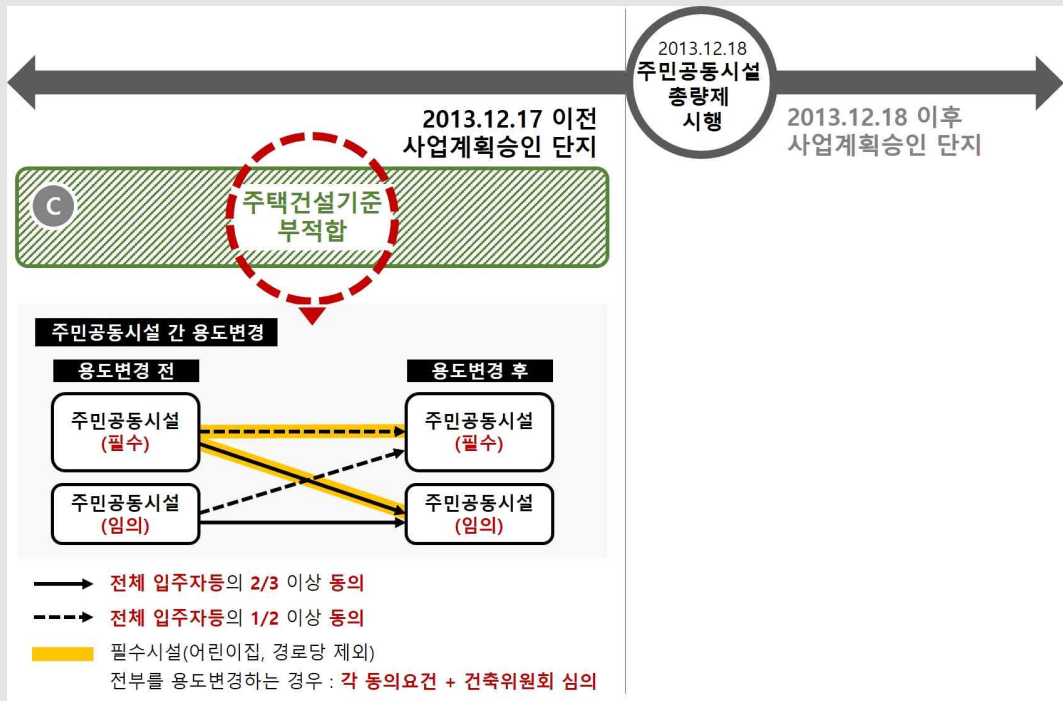
✓ Summary



✓ Summary



✓ Summary



✓ Check point : 주민공동시설 (주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호)

- 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설
3. "주민공동시설"이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 다음 각 목의 시설을 말한다.
- 가. 경로당
 - 나. 어린이놀이터
 - 다. 어린이집
 - 라. 주민운동시설
 - 마. 도서실(정보문화시설과 「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 작은도서관을 포함한다)
 - 바. 주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소를 말한다)
 - 사. 청소년 수련시설
 - 아. 주민휴게시설
 - 자. 독서실
 - 차. 입주자집회소
 - 카. 공용취사장
 - 타. 공용세탁실
 - 파. 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택의 단지 내에 설치하는 사회복지 시설
 - 하. 그 밖에 가목부터 파목까지의 시설에 준하는 시설로서 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제15조제1항에 따른 사업계획의 승인권자(이하 "사업계획승인

권자"라 한다)가 인정하는 시설

✓ Check point : 필수시설, 임의시설 (주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2제3항)

- (필수시설) 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 함
 - 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있음
 - 1. 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터
 - 2. 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집
 - 3. 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터
- (임의시설) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설 중 같은 규정 제55조의2제3항의 필수시설 외의 시설

✓ Check point : 사업계획승인 시기별 허가신고기준 적용 구분

- 2013년 12월 18일부터 주민공동시설 설치 총량제가 시행되었다(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 신설). 이로 인해 2013년 12월 17일 이전에 사업계획승인 받은 공동주택 단지는 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대·복리시설의 설치기준에 적합하지 않는 상황이 발생할 수 있다.
- 원칙적으로는 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 내에서 부대·복리시설 간 용도변경을 허용한다. < 신고기준 1) >
- 하지만 준공된 후 오랜 시간이 흘러 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대·복리시설 설치기준에 부적합한 공동주택 단지(2013년 12월 17일 이전 단지)는 다음의 경우에 한해 용도변경을 예외적으로 허용한다.
 - 주민공동시설 간 용도변경 < 신고기준 2) >
 - 주민운동시설, 도로, 어린이놀이터를 1/2 범위 내에서 주차장으로 용도변경 < 허가기준 >

제2절 개축·재축·대수선

3-2-1 공동주택의 개축·재축·대수선

1. (허가기준) 해당 동(棟)의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우.
다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우
2. (신고기준) 없음

3-2-2 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 개축·재축·대수선

1. (허가기준) 전체 입주자의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우
2. (신고기준) 없음

✓ Check point : 대수선의 범위(건축법 시행령 제3조의2)

법 제2조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 삭제 <2019. 10. 22.>
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

제3절 파손·철거

3-3-1 공동주택의 파손·철거

1. (허가기준)
 - 가. 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·

군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의 요건을 충족하는 경우

- 1) 공동주택 전유부분의 경우 : 해당 동에 거주하는 입주자 등의 2분의 1 이상의 동의
- 2) 공동주택 공용부분의 경우 : 해당 동의 입주자등의 3분의 2 이상의 동의. 다만, 비내력벽을 철거하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

나. 위해 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우.

2. (신고기준)

가. 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

나. 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신구내중계설비(이하 “이동통신구내중계설비”라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우

✓ Check point : 철거와 증설이 연속되는 경우의 행위허가

- 파손철거, 증설 행위가 연속되어 이루어지더라도 이는 개별 행위로서 각각 허가 및 신고, 사용검사 등을 받아야 함

✓ Check point : 승강기 전면 교체 시 행위허가

- 공동주택 내 승강기 교체는 공동주택의 파손철거 및 증축증설 행위로 보아, 이는 별표 3 제3호가목1) 및 제6호가목2)에 따른 행위허가를 통해 가능

3-3-2 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 파손·철거

1. (허가기준)

가. 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우로서 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우

나. 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로 다음의 구분에 따른 동의 요건을 충족하는 경우

1) 건축물 내부인 경우 전체 입주자등의 2분의 1 이상의 동의

2) 그 밖의 경우에는 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의

다. 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우

2. (신고기준)

가. 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

나. 이동통신구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

다. 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제2항에서 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

공동주택관리법 시행규칙 제15조(행위허가 신청 등)

- ② 영 별표 3 제3호나목의 신고기준란 2) 및 같은 표 제6호나목의 신고기준란 1)에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”이란 각각 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 다음 각 호의 시설을 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 파손·철거 또는 증축·증설하는 경우를 말한다.
1. 주차장, 조경시설, 어린이놀이터, 관리사무소, 경비실, 경로당 또는 입주자집회소
 2. 대문, 담장 또는 공중화장실
 3. 경비실과 통화가 가능한 구내전화 또는 영상정보처리기기
 4. 보안등, 자전거보관소 또는 안내표지판
 5. 옹벽, 축대[문주(門柱)를 포함한다] 또는 주택단지 안의 도로
 6. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함
 7. 주민운동시설(실외에 설치된 시설로 한정한다)

제4절 세대구분형 공동주택의 설치

3-4-1 세대구분형 공동주택의 설치

1. (허가기준) 「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 입주자등의 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 입주자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우

2. (신고기준) 없음

제5절 용도폐지

3-5-1 공동주택의 용도폐지

1. (허가기준)

가. 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우

나. 「주택법」 제54조에 따라 공급하였으나 전체 세대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우

2. (신고기준) 없음

3-5-2 입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도폐지

1. (허가기준) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우

2. (신고기준) 없음

3-5-3 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도폐지

1. (허가기준) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우

2. (신고기준) 없음

제6절 증축·증설

3-6-1 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축·증설

1. (허가기준)

가. 증축

- 1) 증축계획을 사업계획으로 승인을 받은 경우로 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우
- 2) 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 증축하는 경우
- 3) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제3항에서 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우

공동주택관리법 시행규칙 제15조(행위허가 신청 등)

③ 영 별표 3 제6호가목의 허가기준란 1)다)에서 “국토교통부령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 기준을 모두 갖춘 경우를 말한다.

1. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호마목부터 차목까지의 규정 (사목은 제외한다)에 따른 주민공동시설*일 것

* 도서실, 주민교육시설, 주민휴게시설, 독서실, 입주자집회소

2. 제1호에 따른 주민공동시설로 증축하려는 필로티 부분의 면적 합계가 해당 주택단지 안의 필로티 부분 총면적의 100분의 30 이내일 것

3. 제2호에 따른 주민공동시설의 증축 면적을 해당 공동주택의 바닥면적에 산입하는 경우 용적률이 관계 법령에 따른 건축 기준에 위반되지 아니할 것

나. 증설

1) 증축에 해당하지 않는 공동주택의 시설물 또는 설비를 증설하는 때에는 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 동의요건을 각각 충족하는 경우

가) 공동주택 전유부분의 경우 : 해당 동에 거주하는 입주자 등의 2분의 1 이상의 동의

나) 공동주택 공용부분의 경우 : 해당 동의 입주자 등의 3분의 2 이상의 동의

2. (신고기준)

가. 「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 편의증진보장에 관한 법률」 제2조제2호의 편의시설을 설치하려는 경우

나. 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우

✓ Check point : 공동주택 내 가벽 설치

- 공동주택 전유부분에 가벽 설치 행위는 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축·증설에 해당되어, 별표 3 제6호가목2)가)에 따른 행위 허가 대상

✓ Check point : 자동문, 주차차단시스템 설치

- 자동문, 주차차단시스템이 부대시설에 해당하는 경우 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 증축·증설 행위로 보아 별표 3 제6호나목에 따른 행위허가 또는 신고 대상에 해당

3-6-2 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 증축·증설

1. (허가기준)

가. 건축물을 증축하는 경우로 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우

나. 시설물 또는 설비를 증설하는 경우에는 구조안전에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 동의 요건을 각각 충족하는 경우

1) 건축물 내부의 경우 : 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의

2) 그 밖의 경우 : 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의

2. (신고기준)

가. 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제2항에서 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

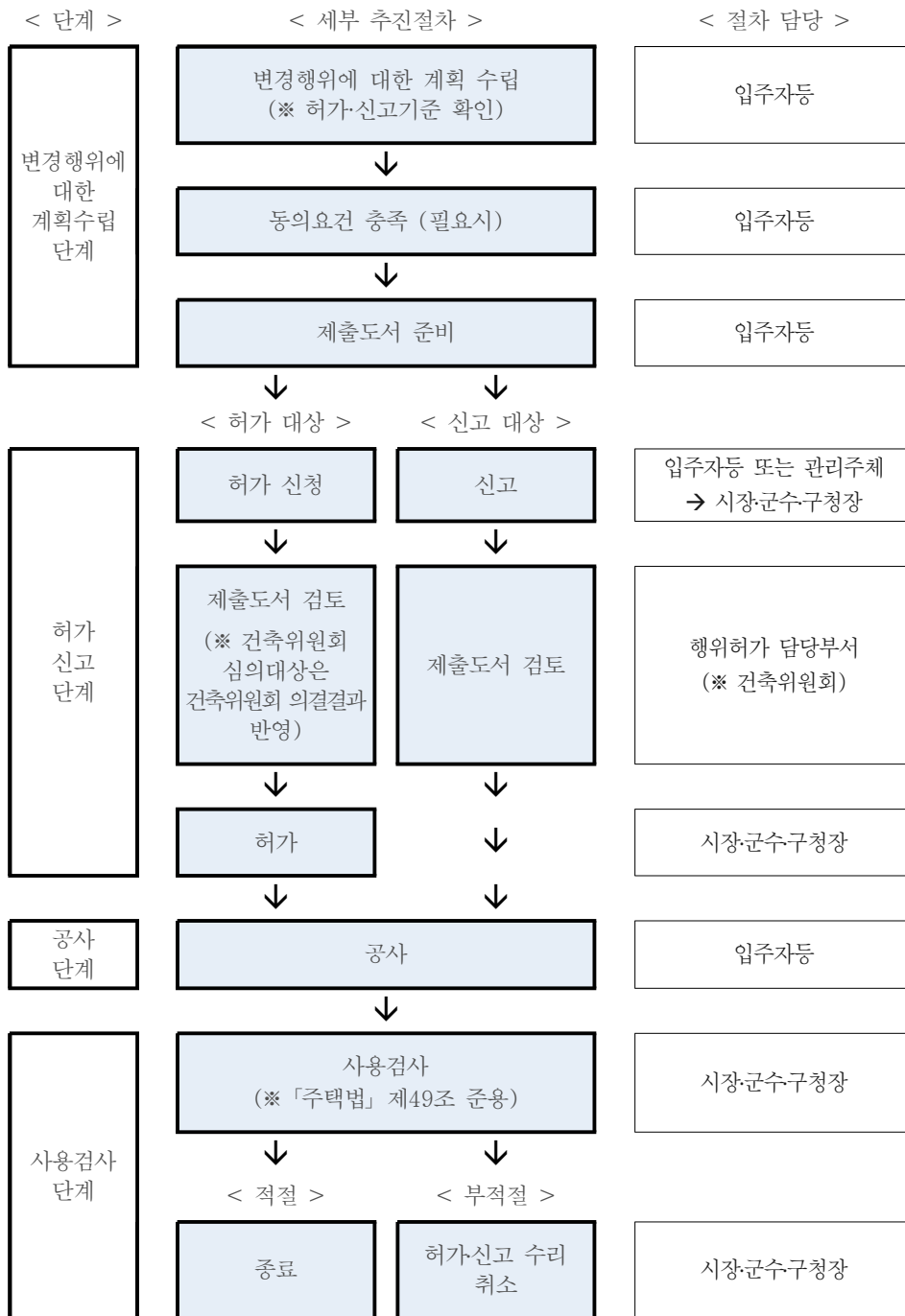
나. 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

다. 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우

제4장 공동주택 행위허가신고 절차 및 제출서류

제1절 공동주택 행위허가신고 절차

4-1-1 (허가신고 절차) 공동주택 행위허가 및 신고 절차는 다음과 같다.



제2절 공동주택 행위허가신고를 위한 제출서류

4-2-1 (제출서류) 공동주택 행위허가 및 신고를 위한 제출서류는 허가 신청서 또는 신고서와 행위별로 요구하는 첨부서류가 있다.

1. 허가신청서 : 「공동주택관리법 시행규칙」 별지 제6호 서식
2. 신고서 : 「공동주택관리법 시행규칙」 별지 제7호 서식

4-2-2 (첨부서류) 허가 또는 신고를 위해 행위별로 제출해야 하는 첨부서류는 다음과 같다.

1. 용도변경의 경우

가. 용도를 변경하려는 층의 변경 전과 변경 후의 평면도

나. 공동주택단지의 배치도

다. 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

2. 개축·재축·대수선 또는 세대구분형 공동주택 설치의 경우

가. 건축물 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서

1) 건축할 대지의 범위에 관한 서류

2) 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 다음의 경우에는 그에 따른 서류로 갈음할 수 있다.

- 가) 건축할 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대해서는 허가권자가 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류
- 나) 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명하는 서류 (입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당)
- 다) 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축하는 경우에는 그 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 법 제11조에 따라 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 건축허가를 받아 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 건설·공급하는 경우 대지의 소유권에 관한 사항은 「주택법」 제21조를 준용한다.
- 3) 「건축법」 제11조제11항제1호에 해당하는 경우에는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류
- 4) 「건축법」 제11조제11항제2호* 및 영 제9조의2제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 다음의 서류
- 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서 : 공유자가 지장(指章)을 날인하고 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다. 다만, 공유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 허가권자가 인정하는 경우에는 공유

자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.

- 가목에 따라 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상임을 증명하는 서류
- 제9조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류
- 해당 건축물의 개요

건축법 제11조(건축허가) ⑪ 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2016. 1. 19., 2017. 1. 17.>

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.
2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우

- 5) 사전결정서 : 건축법 제10조에 따라 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우만 해당한다
- 6) 「건축법 시행규칙」 별표 2의 설계도서(실내마감도는 제외하고, 법 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우에는 건축계획서 및 배치도를 제외한다). 다만, 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 건축계획서 및 배치도만 해당한다.
- 7) 「건축법」 제11조제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류(해당 사항이 있는 경우로 한정)

8) 「건축법 시행규칙」 별지 제27호의11서식에 따른 결합건축협정서(해당 사항이 있는 경우로 한정한다)

나. 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

3. 파손·철거(비내력벽 철거는 제외한다) 또는 용도폐지의 경우

가. 공동주택단지의 배치도

나. 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

4. 비내력벽 철거의 경우

가. 해당 건축물에서 철거하려는 벽이 비내력벽임을 증명할 수 있는 도면 및 사진

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

5. 증축의 경우

가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서, 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 제1호의나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

6. 증설의 경우

가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호 및 제1호의2의 서류. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의

4-2-3 (증명서 발급) 허가신청 또는 신고가 영 별표 3에 따른 기준에 적합한 경우 시장·군수·구청장은 아래 증명서 발급

가. 허가의 경우 : 행위허가증명서(별지 제8호 서식)

- 세대구분형 공동주택의 허가 증명서를 발급한 경우 세대구분형 공동주택 관리대장(별지 제9호의2서식)에 기재·관리

가. 신고의 경우 : 행위신고증명서(별지 제9호 서식)

4-2-4 (사용검사) 사용검사를 신청할 때 제출해야 하는 서류는 다음과 같다.

1. 사용검사 신청서 (시행규칙 별지 제10호서식)
2. 감리자의 감리의견서
3. 시공자의 공사확인서

제5장 QA 사례

< Q 1 > 1993년 사업승인 된 1,530세대 아파트의 입주자 공유가 아닌 복리시설인 유치원을 학원 또는 근린생활시설로 변경 가능한지 여부

A > 입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도변경은 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호나목에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우에는 행위신고 대상임

다만, 「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도변경을 하는 경우 또는 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우는 「건축법」 등 관계 법령에 따라야 할 사항임

< Q 2 > 입주자 공유가 아닌 복리시설인 유치원을 요양원으로 용도 변경 가능여부

A > 입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도변경은 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호나목에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우에는 행위신고 대상임

다만, 이 경우에도 용도변경 되는 시설이 복리시설의 범위에 해당하여야 하는 바, 요양원 시설이 주택법 제2조제14호의 "주택단지의 입주자 등의 생활복리" 또는 같은 법 시행령 제7

조의 "거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요한 복리시설"에 해당하는지 시장·군수·구청장이 판단할 사항임

< Q 3 > 2006년 10월에 사용검사 받은 아파트의 어린이놀이터를 주차장으로 변경 가능한지

A > 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호다목1) 신고기준에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의를 받아 주민공동시설인 어린이놀이터를 부대시설인 주차장으로 용도변경 가능

또한, 제1호다목의 부대시설의 용도변경 허가기준에 따르면 2013년 12월 13일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」 제33조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택은 전체 입주자의 2/3 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터시설을 각각 전체면적의 1/2 범위에서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에 주차장 용도로 변경할 수 있음

< Q 4 > 2008년에 사용승인 된 아파트의 테니스장을 주차장으로 용도변경 가능한지

A > 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호다목1) 신고기준에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의를 받아 주민공동시설인 테니스장을 부대시설인 주차장으로 용도변경 가능

또한, 제1호다목의 부대시설의 용도변경 허가기준에 따르면 2013년 12월 13일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」 제33조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택은 전체 입주자의 2/3 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터시설을 각각 전체 면적의 1/2 범위에서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에 주차장 용도로 변경할 수 있음

< Q 5 > 상가동 앞에 화단을 전부 철거하고 주차장으로 변경 가능한지

A > 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호다목의 용도변경 신고기준 1)에 따르면 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 내에서 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 부대시설 및 주민공동시설 간 용도변경이 가능함

화단은 조경시설이므로 이를 주차장으로 변경하는 행위는 부대시설 간 용도변경 행위로서 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 내에서 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 행위신고를 통해 용도변경이 가능 단, 행위신고 기준 외에 「건축법」 등 관련 개별법도 모두 충족하여야 함

< Q 6 > 벽돌 구조로 된 재활용 수거 창고시설을 철거 후 다른 재질로 개축이 가능한지

A > 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제2호나목에 따르면 부대시설의 개축은 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 받은 경우 행위허가를 통해 가능하나, 종전과 같은 규모 범위

내에서 가능하므로 구체적인 사항은 해당 지자체에 문의

< Q 7 > 일반에 분양된 상가 중 목욕탕을 개축하면 입주자 동의를 받아야 하는지

A > 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축은 공동주택관리법에 따른 행위허가(신고) 대상에서 제외하고, 「건축법」 등 관계 법령에 따르도록 하고 있음

< Q 8 > 아파트 외벽 몰딩 철거가 행위허가 대상인지

A > 「공동주택관리법」 제35조 및 「같은 법 시행령」 별표3에 따르면 공동주택의 입주자 등 또는 관리주체가 용도변경, 증축·개축·대수선, 파손·철거 등의 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고를 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가 또는 신고하도록 규정

따라서, 질의의 몰딩 철거는 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제3호가목에 따른 공동주택의 파손·철거 행위허가 대상에 해당

< Q 9 > 분양하지 않은 아파트 일부 세대를 회사직원들의 숙소로 사용하기 위하여 용도폐지 할 수 있는지

A > 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제5호가목에 따라 위해방지(재난·재해 상황 등에서 위해방지 목적만으로 한정)를 위하여 부득이하여 해당 동 입주자 3분의2 이상의 동의를 받은 경우 또는 「주택법」 제54조에 따라 공급했으나 전체 세대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에 한해 공동주택을 용도

폐지 할 수 있음

따라서, 분양하지 않은 일부 세대를 용도폐지하는 것은 허용되지 않음

< Q 10 > 어린이놀이터 용도폐지가 주민공동시설 설치 총량제 기준과 관계없이 적용이 가능한지

A > 「공동주택관리법 시행령」 별표3 제5호다목의 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도폐지는 위해방지(재난·재해 상황 등에서 위해방지 목적만으로 한정)를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 받은 경우 행위허가를 통해 가능

< Q 11 > 단지 내 필로티에 휴게시설 설치 시 입주자 동의 요건은 무엇인지

A > 「공동주택관리법 시행령」 별표3 제6호 가목 1)의 다)에 따라 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자의 2/3 이상 및 해당 동의 입주자의 2/3 이상의 동의를 받아 국토교통부령이 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 행위허가를 통해 가능

< Q 12 > 공동주택 옥상에 이동통신구내중계설비 설치 시 동의기준

A > 입주자대표회의의 동의를 받아 시장·군수·구청장에게 행위신고를 통해 가능

< Q 13 > 단지 내 재활용쓰레기 수집장을 증설할 경우 행위허가 대상인지

A > 「공동주택관리법」 제35조 및 같은 법 시행령 별표3에 따르면 공동주택의 입주자 등 또는 관리주체가 용도변경, 증축·개축·대수선, 파손·철거 등의 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고를 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가 또는 신고하도록 규정

질의의 경우는 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제6호나목에 따른 부대시설의 증축·증설 행위허가 또는 신고 대상임

< Q 14 > 아파트에 주출입구와 부출입구에 스크린도어 설치를 하기 위해 필요한 절차는?

A > 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제6호나목에 따르면 부대시설의 증설은 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 받는 행위허가 대상이나, 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제2항에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 사용검사를 받은 시설의 면적 또는 규모의 10% 범위 내에서 증축 또는 증설하는 경미한 사항이라면 입주자대표회의의 동의를 받아 행위신고를 통해 가능

다만, 스크린도어가 외부에 설치되는 것이라면 대문에 해당되므로 위 규정에 따라 부대시설의 증축·증설 행위허가 또는 행위신고 대상으로 판단

< Q 15 > 아파트 단지 외부 출입을 위한 자동문 추가 설치와 관련하여, 자동문을 대문으로 봐야하는지 담장으로 봐야 하

는지? 행위신고일 경우 사용검사를 받은 규모라 함은 자동문의 길이나 면적이 기준인지?

A > 단지 외부 출입을 위한 자동문(스크린도어)이라면 「주택법 시행령」 제6조에 따른 대문에 해당하며, 자동문의 규모 범위는 사용검사권자의 확인이 필요한 사항

< Q 16 > 아파트 단지 내 도로에 과속방지턱 설치 시 허가 대상인지

A > 「공동주택관리법 시행령」 별표3 제6호나목 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제2항에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10% 범위에서 증설은 행위신고로 가능함 단, 설치기준은 관련 법령에 적합하게 설치해야 함

< Q 17 > 주차면 감소 없이 전기자동차 충전기 설치 시 「공동주택관리법 시행령」 별표3을 적용하여 입주민의 동의를 득하여 지자체에 허가를 득한 후 충전기를 설치해야 하는지

A > 「공동주택관리법 시행령」 별표3제6호 행위허가 신고기준에 “주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우” 시장·군수·구청장에게 행위신고로 가능하도록 규정

< Q 18 > 설계기준 등에 부적합하게 시공된 공사를 재시공하는 경우 행위허가 대상 여부

A > 주택건설기준 등에 부적합하게 시공된 공사에 대해 시정

의무가 부과된 사업주체가 하자를 보수하는 경우, 법 제 35조에 따른 행위허가 대상이 아님(법제처 18-0463, 2018. 11. 26., 법령해석 참고)

< Q 19 > 공동주택 지하주차장에 무인세탁보관함 설치 가능 여부

A > 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조에 따른 시설에 한하여 건설하거나 설치할 수 있으며, 무인세탁보관함이 부대·복리시설에 해당하는 경우에는 별표 3 제6호나목에 따른 증축·증설의 행위허가 또는 신고 대상에 해당

이 경우 무인세탁보관함의 설치목적, 이용방법 및 설치가능 시설여부 등은 해당 시장·군수·구청장 등의 확인이 필요

< Q 20 > 장애인 주차구획(면)과 일반 주차구획(면)의 위치 변경 시 행위허가 적용 기준

A > 사용검사를 받을 당시 장애인 주차구획과 일반 주차구획의 위치가 정해진 상태이므로 이후 각자의 위치를 변경하는 행위는 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 파손·철거 및 증축·증설로 보아 별표 3 제3호나목에 따른 행위허가 또는 신고, 같은 표 제6호나목에 따른 행위허가 또는 신고에 해당됨.

다만, 공동주택관리법 시행규칙 제15조제2항에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 파손·철거 또는 증축·증설하는 경우라면 신고로 가능

< Q 21 > 용도변경 시 어린이집, 경로당을 다른 주민공동시설 및 부대시설로 전부 용도변경 가능 여부

A > 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호다목1) 부대시설 및 입주자공유인 복리시설의 용도변경 신고기준에 따라 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있으며, 어린이집 및 경로당은 그 전부를 다른 용도로 변경하는 것은 허용되지 않음