

「공동주택관리법 시행령」을 일부 개정함에 있어 그 개정이유와 주요내용을 국민에게 미리 알려 이에 대한 의견을 듣고자 「행정절차법」 제41조에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2024년 11월 27일

국토교통부장관

공동주택관리법 시행령 일부개정령(안) 입법예고

1. 개정이유

어린이집 등의 원활한 임대계약을 위해 임대계약을 위한 입주예정자 동의율을 완화하고, 공동주택 관리의 효율성을 제고하기 위해 입주자대표회의 이사 선출 방법 개선, 공동주택 주차장 외부 개방 방식 확대, 전기차 고정형충전기 및 태양광설비의 설치·교체·철거 요건 완화 및 필로티에 경비원 등 관리종사자의 휴게시설 설치 근거를 마련하는 한편,

화재대비 안전관리를 위해 안전관리계획 수립 대상에 피난·방화시설을 추가하고, 사업주체의 신속한 하자보수 이행을 담보하기 위해 하자 보수 계획 및 하자 보수 결과를 시장·군수·구청장에게도 통보하도록 하며, 시장·군수·구청장은 하자관리정보시스템을 활용하여 하자 보수 현황을 체계적으로 관리하도록 하는 등 공동주택을 더욱 안전하고 효율적으로 관리할 수 있도록 하고자 함

2. 주요내용

가. 입주자대표회의 이사 선출 절차 개선(안 제12조제2항제3호)

- 공동주택의 입주자대표회의 임원 중 이사에 대한 경쟁이 저조한 현실 등을 고려하여 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성에서 과반수 투표 및 최다득표자를 선출토록 하는 등 선출방법을 개선하여 원활한 입주자대표회의 구성 유도

나. 공동주택 주차장 외부 개방 활성화(안 제19조제1항제27호)

- 기존 지자체 협약방식으로 주차장을 외부개방하고 있으나, 실제 개방사례가 미미한 실정임에 따라, 협약방식외에도 민간위탁을 통해 주차장을 개방할 수 있도록 허용하되 개방요건을 관리규약으로 정하도록 함

다. 어린이집 등의 임대계약 동의 요건 완화(안 제29조의3제1항)

- 아동을 양육하는 세대가 감소함을 감안하여 공동주택 내 어린이집 등의 원활한 임대계약을 위하여 동의비율을 입주예정자 과반수에서 10분의 3 이상으로 완화

라. 안전관리계획의 대상에 ‘피난·방화시설’을 추가(안 제33조제1항제5호)

- 기존 시설물 안전관리계획에 포함되어 있던 소방시설에 피난·방화시설을 추가 규정하여 화재 대비 안전관리 강화

마. 하자보수계획 및 보수결과 통보 대상 추가(안 제38조제3항·제4항)

- 지자체가 하자발생 사실을 적기에 인지할 수 있도록 사업주체는 청구 받은 하자에 대한 하자보수계획 및 하자보수결과를 입주자대표회의등 뿐만 아니라 지자체에도 통보하도록 하고, 보수계획 수립 시 최대 60일 내에서 보수기간을 정하도록 함

바. 하자사건 등 지자체 확인 및 조치(안 제53조제6항 신설)

- 지자체장은 하자관리정보시스템을 통해 하자심사분쟁조정위원회에 접수된 관할 지역 내 공동주택의 하자사건 등을 확인한 후 필요한 조치를 취할 수 있도록 함

사. 소규모 공동주택의 안전관리 업무 위탁기관에 ‘주택관리공단’을 추가(안 제95조제8항)

- 지방자치단체장이 위탁할 수 있는 소규모 공동주택의 안전관리업무기관에 대해 선택의 폭을 확대하여 경쟁을 유도하고 점검의 전문성과 품질을 제고

아. 태양광 설비 설치·철거 요건 완화(안 별표3 제3호가목·나목, 제6호가목·나목)

- 신·재생에너지 이용 확대 등을 위해 태양광 설비의 설치·철거에 필요한 동의요건을 입주자등 3분의 2에서 2분의 1로 완화

자. 필로티에 관리종사자 휴게시설 설치 근거 마련(안 별표3 제6호가목)

- 필로티에 경비원 등 관리업무에 종사하는 근로자의 휴게시설 설치가

가능하도록 행위허가 신청 기준 정비

차. 전기차 고정형충전기 교체 요건 완화(안 별표3 제6호나목)

- 고정형충전기 교체에 필요한 동의주체를 입주자등에서 입주자대표회의로 변경하고, 허가를 신고사항으로 완화

3. 의견제출

이 개정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2025년 1월 6일까지 통합입법예고시스템(<http://opinion.lawmaking.go.kr>)을 통하여 의견을 제출하시거나, 다음 사항을 기재한 의견서를 국토교통부장관(주택건설공급과장)에게 제출하여 주시기 바라며, 입법예고 전문 등 더 자세한 내용은 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>→정책자료→법령정보→입법예고·행정예고)를 참고하시기 바랍니다.

가. 의견서 제출

- 의견제출자의 성명(법인·단체의 경우 단체명과 그 대표자명), 주소 및 전화번호
- 예고사항에 대한 항목별 의견

개 정 안	수 정 안	의 건

나. 보내실 곳

- 주소 : (30103) 세종특별자치시 도움6로 11, 정부세종청사 6동 456호 국토교통부 주택토지실 주택정책관 주택건설공급과
- 전화 : 044-201-3374, 3375(팩스 044-201-5684)

○ 전자우편 : deoks77@korea.kr

4. 그 밖의 사항

개정안에 대한 자세한 사항은 국토교통부 주택건설공급과(전화 044-201-3374, 3375)로 문의하여 주시기 바랍니다.