

공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준(제35조제1항 관련)

구 분	허 가 기 준	신 고 기 준	
1. 용도변경	가. 공동주택	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 <u>전체 입주자 3분의 2 이상의</u> 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설		「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않다. 1) 「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호[<u>제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설(총포판매소·장 의사·다중생활시설·단란주점·안마시술소는 제외)</u>]에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우 2) 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우

	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	<p><u>전체 입주자의 3분의 2 이상</u>의 동의를 얻어 <u>주민운동시설, 조경시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터시설을 각각 전체 면적의 2분의 1의 범위</u>에서 주차장용도로 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</p>	<p>주민공동시설이 같은 영 제55조의2제3항 각 호에 따른 필수시설인 경우에는 <u>전체 입주자들의 3분의 2 이상의 동의</u>와 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 <u>시·군·구 건축위원회의 심의를 모두 거쳐야 한다.</u></p> <p>※ 영 제55조의 2제3항 각 호</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 150세대 이상: 경로당, 어린이 놀이터 2. 300세대 이상: 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집 3. 500세대 이상: 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관
2. 개축·재축·대수선	가. 공동주택	해당 동(棟)의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위치 및 규모가 종전의 건축물의 범위 안인 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	

3. 파손·철거	가. 공동주택	<p>1) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 <u>해당 동의 입주자 3분의 2 이상의</u> 동의를 받은 경우.</p> <p>다만, 공동주택 <u>전유부분의</u> 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 <u>해당 동의 입주자 2분의 1 이상의</u> 동의를 받은 경우를 말한다.</p> <p>2) 그 밖의 경우에는 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 <u>해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의</u> 동의를 받은 경우</p>	<p>노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p>
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	<p>위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우</p>	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	<p>1) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 <u>전체 입주자 3분의 2 이상의</u> 동의를 받은 경우.</p> <p>다만, 건축물인 부대시설이나 복리시설의 <u>내부에</u> 설치한 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 <u>전체 입주자 2분의 1 이상의</u> 동의를 받은 경우를 말한다.</p>	<p>노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p>

		2) 그 밖의 경우에는 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 <u>전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를</u> 받은 경우	
4. 용도폐지	가. 공동주택	1) 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 <u>해당 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를</u> 받은 경우 2) 「주택법」 제38조에 따라 공급하였으나 전체세대가 분양되지 아니한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 <u>전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를</u> 받은 경우	

5. 비내력벽 철거	가. 공동주택	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 <u>해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의</u> 동의를 받은 경우	
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 <u>전체 입주자등의 2분의 1 이상의</u> 동의를 받은 경우	
6. 증축·증설	가. 공동주택 및 입주자 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 건축위원회의 심의를 거쳐 증축하는 경우</p> <p>나) 공동주택의 필로티 부분을 <u>전체 입주자 3분의 2 이상</u> 및 <u>해당 동의 입주자 3분의 2 이상의</u> 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 <u>주민공동시설로 증축하는 경우</u>로서 통행, 안전 및 소음 등에</p>	「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축 (「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 경우만 해당한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설을 설치하려는 경우

	<p>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.</p> <p>다만, 공동주택 전유부분의 시설물 또는 설비를 증설하는 경우에는 해당 동의 입주자 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우를 말한다.</p>	
<p>나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설</p>	<p>전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 허가를 받은 경우.</p> <p>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) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p>

비고

가) "공동주택"이란 법 제2조제1항제1호가목(아파트, 연립주택, 다세대주택)의 공동주택을 말한다.

나) 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물로 건축한 건축물에 대해서는 제1호다목(용도변경의 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설)의 허가기준만을 적용한다.

※ 용어정리

1. 증축 : 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.
2. 대수선 : 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설(더 늘려 설치함) 하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

※ 허가기준 정리

1. 공동주택 (전유부분) : 해당 동 입주자 2분의 1 이상
 - 1) 공동주택의 파손·철거(시설물 또는 설비를 철거하는 경우)
 - 2) 공동주택의 증축·증설(시설물 또는 설비를 증설하는 경우)
2. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설 (내부) : 전체 입주자 2분의 1 이상
부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 ❶ 파손·철거 / ❷ 증축·증설
3. 공동주택
 - 1) 전체 입주자 3분의 2 이상 : ❶ 용도변경
 - 2) 해당 동 입주자등 2분의 1 이상 : ❶ 비내력벽철거 / ❷ 파손·철거(그 밖의 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우)
 - 3) 해당 동 입주자 3분의 2 이상 : ❶ 개축·재축·대수선 / ❷ 용도폐지 / ❸ 증축·증설 / ❹ 파손·철거(시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우)
4. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설
 - 1) 전체 입주자등 2분의 1 이상 : ❶ 비내력벽철거
 - 2) 전체 입주자 3분의 2 이상 : ❶ 개축·재축·대수선 / ❷ 파손·철거 / ❸ 용도폐지 / ❹ 증축·증설
5. 공동주택 파손·철거
 - 1) 파손·철거 (전유부분의 시설물 또는 설비를 철거하는 경우) : ❶ 해당 동의 입주자 2분의 1 이상
 - 2) 파손·철거 (그 밖의 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우) : ❷ 해당 동의 입주자등 2분의 1 이상
 - 3) 파손·철거 (시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우) : ❸ 해당 동 입주자 3분의 2 이상