



제420회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 관리주체 업무범위에 복리시설 운영 등 추가 》

■ 송옥주의원 대표발의(의안번호 제2205076호)

2024. 12.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I. 송옥주의원 대표발의(제2205076호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 관리주체의 업무범위에 복리시설의 운영·유지·보수 및 안전관리 추가(안 제63조제1항제7호 신설)	3
나. 복리시설 운영비용에 대한 지방자치단체의 일부 지원 근거 마련 (안 제85조제1항)	9

I. 송옥주의원 대표발의(제2205076호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 송옥주의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 10. 30.

다. 회 부 일 : 2024. 10. 31.

2. 제안이유 및 주요내용

현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령)에 따르면 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 일정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 하고, 500세대 이상인 주택단지의 주민공동시설에는 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관 등을 포함하도록 하고 있음.

그런데 500세대 이상인 주택단지에 설치된 주민공동시설 또는 복리시설이 입주 후 제대로 관리되지 못한 채 방치되는 경우가 많다는 지적이 있음. 특히 작은도서관의 경우 지식정보 접근성을 높일 뿐만 아니라 경로당, 어린이놀이터와 달리 연령·성별 관계없이 누구나 이용할 수 있는 공공시설로서의 성격이 있음에도 설치의무만 있을 뿐 사후 운영·관리 등에 대한 지원방안이 부재하여 제대로 운영되지 못하는 경우가 많음에 따라 지방자치단체 등의 지원이 필요하다는 의견이 있음.

이에 공동주택 관리주체의 업무범위에 복리시설의 운영·유지·보수 및 관리에 관한 사항을 명시하는 한편, 지방자치단체장이 공동주택 복리시설의 운영비용의 일부를 지원할 수 있는 근거를 마련하여 복리시설이 설치 목적에 맞게 운영될 수 있도록 함으로써 입주자 등의 복지를 향상하고 편의증진을 도모하려는 것임(안 제63조제1항제7호 신설 및 제85조제1항).

3. 검토의견

가. 관리주체의 업무범위에 복리시설의 운영·유지·보수 및 안전 관리 추가(안 제63조제1항제7호 신설)

현행	개정안
제63조(관리주체의 업무 등) ① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u> 7. (생략) ② (생략)	제63조(관리주체의 업무 등) ① ---- ----- ----. ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. <u>경로당·어린이놀이터·작은도서관 등 대통령령으로 정하는 복리시설의 운영·유지·보수 및 안전관리</u> 8. (현행 제7호와 같음) ② (현행과 같음)

안 제63조제1항제7호는 공동주택 관리주체의 업무범위에 경로당·어린이놀이터·작은도서관 등 대통령령으로 정하는 복리시설의 운영·유지·보수 및 안전관리를 추가하려는 것임.

공동주택은 현행법 제2조제1항제1호다목에 따라¹⁾ 「주택법」 제2조

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공동주택”이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.
 - 가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택
 - 나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
 - 다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

제13호2)에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호3)에 따른 복리시설을 포함하는데, 복리시설은 주택단지 입주자 등의 생활복리를 위한 어린이놀이터, 공공도서관 등 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당 등 공동시설을 말함.

그리고, 「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령 제34691호) 제55조의2제3항4)에 따라 300세대 이상의 주택단지는 경로당, 어린이놀이터,

2) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 12. (생략)
13. “부대시설”이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.
 - 가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
 - 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비
 - 다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비

3) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 13. (생략)
14. “복리시설”이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.
 - 가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
 - 나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

「주택법 시행령」

제7조(복리시설의 범위) 법 제2조제14호나목에서 “대통령령으로 정하는 공동시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. ~ 14. (생략)

「건축법 시행령」 별표 1 제3호

3. 제1종 근린생활시설

- 가. ~ 마. (생략)
- 바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

4) 「주택건설기준 등에 관한 규정」

제55조의2(주민공동시설) ③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 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 있다.

1. 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터
2. 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집
3. 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터

어린이집을 설치하여야 하고, 500세대 이상의 주택단지는 추가로 주민 운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터를 설치하여야 함.

복리시설 중 작은도서관은 「도서관법」 제4조제2항제1호5)에 따라 주민의 참여와 자치를 기반으로 지역사회의 생활 친화적 도서관문화의 향상을 주된 목적으로 하는 도서관임.

‘2023년도 작은도서관 운영실태조사 결과보고서⁶⁾’에 따르면 2023년 기준 작은도서관은 전국에 6,875개관이 있고, 이 중 공립은 1,578개관(23.1%), 사립은 5,288개관(76.9%)이며, 사립작은도서관 중에는 아파트 작은도서관이 전체의 40.8%(2,157개관)을 차지하고 매년 비율이 증가⁷⁾하고 있음.

그런데, 사립작은도서관 중 직원이 있는 도서관은 5,288개관 중 3,330개관이고 이 중 작은도서관을 전문적으로 관리할 사서자격증을 소지한

5) 「도서관법」

제4조(도서관의 구분) ① (생략)

② 도서관은 그 설립목적 및 대상에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 공공도서관: 공중의 정보이용·독서활동·문화활동 및 평생학습을 주된 목적으로 하는 도서관을 말하며, 다음 각 목의 시설을 포함한다.

가. 주민의 참여와 자치를 기반으로 지역사회의 생활 친화적 도서관문화의 향상을 주된 목적으로 하는 작은도서관

나. 어린이, 장애인, 노인, 다문화가족 등에게 도서관서비스를 제공하는 것을 주된 목적으로 하는 도서관

2. ~ 5. (생략)

6) 문화체육관광부, 「2023년도 작은도서관 운영실태조사 결과보고서」, 2024. 5. 31.

7) 아파트 작은도서관 현황: (2021년) 1,838개관(37.2%), (2022년) 2,097개관(39.4%), (2023년) 2,157개관(40.8%)

※ 자료: 문화체육관광부, 「2023년도 작은도서관 운영실태조사 결과보고서」, 2024. 5. 31., p.24

직원이 있는 도서관은 437개관에 불과함.

또한, 전국 작은도서관의 예산은 1관당 평균 약 1,498만원인데, 연간 총 예산이 500만원 미만인 사립도서관은 3,054개관⁸⁾으로 운영 여건이 열악한 상태인 도서관이 다수 있음.

작은도서관의 사례처럼 공동주택의 복리시설이 설치된 이후 운영·관리 등이 부실한 경우가 있으므로, 안 제63조제1항제7호는 공동주택 관리주체의 업무범위에 복리시설의 운영·유지·보수 및 관리에 관한 사항을 명시함으로써 복리시설이 설치 목적에 맞게 운영될 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제63조제1항 및 같은 법 시행규칙 제29조⁹⁾에 따라 공동주택의

8) 문화체육관광부, 「2023년도 작은도서관 운영실태조사 결과보고서」, 2024. 5. 31., p.84~85

9) 「공동주택관리법」

제63조(관리주체의 업무 등) ① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
5. 관리규약으로 정한 사항의 집행
6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

「공동주택관리법 시행규칙」

제29조(관리주체의 업무) 법 제63조제1항제7호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
2. 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
3. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
4. 법 제37조제1항제3호에 따른 하자보수청구 등의 대행

관리주체¹⁰⁾는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 안전관리, 공동주택 단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거, 관리규약으로 정한 사항의 집행, 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등의 업무를 수행함.

공동주택은 전유부분과 공용부분으로 구분되는데, 전유부분은 입주자 등이 세대에서 단독으로 사용하는 공간이고 공용부분은 전유부분을 제외한 주택부분, 부대시설 및 복리시설 등¹¹⁾임.

따라서, 현행법에 따른 관리주체의 업무범위에 복리시설의 유지·보

10) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 9. (생략)

10. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

나. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

다. 주택관리업자

라. 임대사업자

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다)

11) 「공동주택관리법」

제18조(관리규약) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 한다.

② 입주자등은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다. 이 경우 「주택법」 제35조에 따라 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 제1항에 따른 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 한다.

「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」

제5조(전유부분 및 공용부분의 범위) ① 전유부분은 입주자등이 세대에서 단독으로 사용하는 공간으로서 [별표 2]와 같다.

② 공용부분은 제1항의 전유부분을 제외한 다음 각 호의 주택부분·부대시설 및 복리시설과 그 대지로 하되, 그 범위는 [별표 3]과 같다.

1. 주거공용부분 : 동 건물의 복도·계단·현관, 승강기 등 공동주택의 지상층에 있는 동 건물을 해당 동의 입주자등이 공동으로 사용하는 시설

2. 그 밖에 공용부분 : 제1호의 주거 공용부분을 제외한 지하층·관리사무소·경비실·경로당·보육시설·주차장·주민공동시설 등 공동주택단지 안의 전체 입주자등이 공동으로 사용하는 시설

수 및 안전관리가 포함되어 있다고 볼 수 있음.

국토교통부는 ① 관리주체의 업무범위에 ‘공동주택 공용부분의 유지·보수 및 안전관리’가 이미 포함되어 있는 점, ② 복리시설의 운영에 대한 사항은 관리규약에서 정하거나 입주자대표회의에서 의결하여 결정하고 관리주체가 집행하는 것으로, 현행법에서 해당 집행을 관리주체의 업무범위로 정하고 있는 점을 고려할 때, 안 제63조제1항제7호의 신설은 실익이 적다는 의견임.

나. 복리시설 운영비용에 대한 지방자치단체의 일부 지원 근거 마련(안 제85조제1항)

현행	개정안
제85조(관리비용 등의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, <u>충간소음</u> 개선을 위한 충간소음의 측정·진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다.	제85조(관리비용 등의 지원) ① ----- ----- ----- ----- <u>복리시설의 운영, 충간소음</u> ----- ----- ----- ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)

안 제85조제1항은 지방자치단체의 장이 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 복리시설의 운영을 위한 비용의 일부를 지원할 수 있도록 근거를 마련하려는 것임.

현행법 제85조제1항¹²⁾에 따라 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있음.

안 제85조제1항을 검토하기 위해서는 ‘복리시설의 운영’과 ‘공동주택

12) 「공동주택관리법」

제85조(관리비용 등의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, 충간소음 개선을 위한 충간소음의 측정·진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다.

의 관리'의 차이점을 살펴볼 필요가 있음.

먼저, 현행법 제2조제1항제1호다목¹³⁾에 따라 복리시설은 공동주택에 포함됨.

다음으로, 국립국어원 표준국어대사전에 따르면 '운영'은 '조직이나 기구, 사업체 따위를 운용하고 경영함'을 의미하고, '관리'는 '시설이나 물건의 유지, 개량 따위의 일을 맡아 함'을 의미함.

'운영'과 '관리'의 사전적 의미는 다르며, 현행법에도 '운영'과 '관리'를 구분하여 규정¹⁴⁾하고 있음.

따라서, 개정안이 입법화되는 경우에는 안 제85조제1항 중 “공동주택

13) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공동주택”이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.
 - 가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택
 - 나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
 - 다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

14) 「공동주택관리법」

제24조(관리비에치금) ① 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(이하 “관리비에치금”이라 한다)를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있다.

제64조(관리사무소장의 업무 등) ① (생략)

② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
 - 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
 - 나. (생략)
2. ~ 4. (생략)

의 관리, 복리시설의 운영”을 “공동주택의 관리 및 운영”으로 수정할 필요가 있다고 생각됨.

한편, 국토교통부는 ① 현행 규정으로도 복리시설의 운영에 대한 지원이 가능하고, ② 작은도서관·경로당·다함께돌봄센터 등 각 시설에 대하여 개별적으로 규율하는 법령이 있으며, 개별 법령에서 국가 또는 지방자치단체의 지원에 대해 규정¹⁵⁾하고 있으므로, 안 제85조제1항은 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5590

15) 「작은도서관 진흥법」

제3조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① 국가 및 지방자치단체는 작은도서관을 진흥하는 데 필요한 시책을 강구하여야 한다.

② 국가 및 지방자치단체는 제1항에 따른 책무를 수행하기 위하여 필요한 행정적·재정적 지원 방안을 마련하여야 한다.

제5조(작은도서관의 설치 및 운영) ① 국가, 지방자치단체, 법인·단체 또는 개인은 작은도서관을 설치·운영할 수 있다.

② 국가 및 지방자치단체는 법인·단체 또는 개인이 설치·운영하고자 하거나 운영 중인 작은도서관에 대하여 예산의 범위에서 필요한 지원을 할 수 있다.

「노인복지법」

제37조의2(경로당에 대한 양곡구입비 등의 보조) ① 국가 또는 지방자치단체는 경로당에 대하여 예산의 범위에서 양곡(「양곡관리법」에 따른 정부관리양곡을 포함한다)구입비의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다.

② 국가 또는 지방자치단체는 예산의 범위에서 경로당의 냉난방 비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다.

제37조의3(경로당에 대한 공과금 감면) ① 「전기사업법」에 따른 전기판매사업자, 「전기통신사업법」에 따른 전기통신사업자 및 「도시가스사업법」에 따른 도시가스사업자는 경로당에 대하여 각각 전기요금·전기통신요금 및 도시가스요금을 감면할 수 있다.

② 「수도법」에 따른 수도사업자(수도사업자가 지방자치단체인 경우에는 해당 지방자치단체의 장을 말한다)는 경로당에 대하여 수도요금을 감면할 수 있다.

「아동복지법」

제44조의2(다함께돌봄센터) ① 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 초등학교의 정규교육 이외의 시간 동안 다음 각 호의 돌봄서비스(이하 “방과 후 돌봄서비스”라 한다)를 실시하기 위하여 다함께돌봄센터를 설치·운영할 수 있다.

1. ~ 6. (생략)

② (생략)

③ 국가는 다함께돌봄센터의 설치·운영에 필요한 비용의 일부를 지방자치단체에 지원할 수 있다.