



제 418회 국회 (정기회)
제 10차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 김성환의원 대표발의(의안번호 제2203711호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 김성환의원 대표발의(제2203711호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 하나의 공동주택단지로 보는 요건 신설(안 제2조제1항제3호) ..	2

I. 김성환의원 대표발의(제2203711호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김성환의원 등 21인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 5.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 6.

2. 제안이유 및 주요내용

향후 도심 노후화, 1기 신도시 재개발 이슈 등으로 정비사업 수요가 지속적으로 늘어날 것으로 예상되며, 특히 최근의 정비사업은 한정된 토지의 효율적인 이용 및 기반시설의 원활한 정비를 목적으로 인접한 토지를 하나로 합쳐 대규모로 추진되는 사례가 늘고 있음.

이와 같은 대규모 정비사업을 시행하는 경우 도시계획에 따라 사업부지 내부에 간선도로가 위치하는 경우가 발생하며, 이 경우 동일한 정비사업임에도 불구하고 서로 다른 주택단지로 구분되어 입주 후 개별 단지마다 관리주체를 별도로 선임해야 하는 등 운영상의 비효율이 발생하는 원인이 되고 있음.

이에, 정비사업이나 도심 공공주택 복합사업 등을 완료한 경우에는 「주택법」에 따른 주택단지 구분기준에도 불구하고 이를 하나의 주택단지로 볼 수 있도록 규정하여 공동주택의 효율적인 관리를 통한 입주민의 편의를 도모하려는 것임(안 제2조제1항제3호).

3. 검토의견

가. 하나의 공동주택단지로 보는 요건 신설(안 제2조제1항제3호)

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 2. (생략) 3. “공동주택단지”란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지를 말한다. <u><단서 신설></u> <u><신설></u> <u><신설></u> <u><신설></u> 4. ~ 21. (생략) ② (생략)	제2조(정의) ① ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- ----. <u>다만, 같은 호 단서에도 불구하고 인접한 토지가 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우 이를 하나의 주택단지로 볼 수 있다.</u> <u>가. 해당 토지가 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업 또는 대통령령으로 정하는 사업에 따라 조성된 주택단지일 것</u> <u>나. 토지 사이에 「주택법」 제2조제12호가목에 따른 시설이 없을 것</u> <u>다. 토지가 도로 등으로 분리된 경우에는 지하도, 육교, 횡단보도 등을 설치하여 보행자 통행의 편리성 및 안전성이 확보되었다고 사용검사권자가 인정할 것</u> 4. ~ 21. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 부칙 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

개정안은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업 등에 따라 조성된 주택단지가 도로 등으로 분리된 경우, 분리된 토지 사이에 철도·고속도로·자동차전용도로가 없고 지하도, 육교, 횡단보도 등을 설치하여 보행자 통행의 편리성 및 안전성이 확보되었다고 사용검사권자¹⁾가 인정하면 「주택법」상 별개의 주택단지를 하나의 주택단지로 볼 수 있도록 하려는 것임.

현행 「공동주택관리법」에서 규정하는 “공동주택단지”는 「주택법」 제2조제12호²⁾에 따라 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말하는데, ① 철도·고속도로·자동차전용도로, ② 폭 20미터 이상인 일반도로, ③ 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로, ④ 대통령령으로 정하는 도로³⁾로 분리

1) 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관)

2) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 11. (생략)

12. “주택단지”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

3) 「주택법 시행령」

제5조(주택단지의 구분기준이 되는 도로) ① 법 제2조제12호라목에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 한다)인 도로로서 국토교통부령으로 정하는 도로

2. 「도로법」 제10조에 따른 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도

3. 그 밖에 관계 법령에 따라 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로

② 제1항에도 불구하고 법 제15조에 따른 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다)가 다음 각 호의 요건을 모두 충족한다고 인정하여 사업계획을 승인한 도로는 주택단지의 구분기준이 되는 도로에서 제외한다.

된 토지는 각각 별개의 주택단지로 간주함.

그런데, 대규모 정비사업 부지에 도시계획에 따라 간선도로가 위치하는 경우에는 동일한 정비사업임에도 불구하고 서로 다른 주택단지로 분리되어 각각 관리주체를 별도로 선임하는 등 운영상의 비효율이 발생하고 있다는 의견이 있음(개정안 제안이유 참조).

이에 개정안은 대규모 정비사업 등으로 조성된 각각의 주택단지를 하나의 주택단지로 관리함으로써, 공동주택을 효율적으로 관리하고 입주민의 편의를 증진하려는 취지로 보임.

이러한 취지의 개정안에 대해서는 주택의 건설·공급 등에 관한 사항을 정한 「주택법」과 공동주택의 관리에 관한 사항을 정한 「공동주택관리법」에서 주택단지에 대한 정의가 달라짐에 따라 입주자의 혼동을 초래할 가능성이 없는지에 대하여 살펴볼 필요가 있음.

「주택건설기준 등에 관한 규정」(대통령령 제34092호) 제55조의2제3항4)에 따라 300세대 이상의 주택단지는 경로당, 어린이놀이터, 어린이

-
1. 인근 주민의 통행권 확보 및 교통편의 제고 등을 위해 기존의 도로를 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하게 유지·변경할 것
 2. 보행자 통행의 편리성 및 안전성을 확보하기 위한 시설을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 설치할 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

집을 설치하여야 하고, 500세대 이상의 주택단지는 추가로 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터를 설치하여야 함.

예컨대, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업 등에 따라 조성된 주택단지가 도로 등으로 분리되어 각각 400세대로 조성된 경우, 대단지가 분양에 유리하므로 사업주체는 개정안에 따라 이들 주택단지를 하나의 주택단지로 홍보할 가능성이 많음.

「주택법」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 사업주체는 주민운동시설 등을 설치할 의무가 없으나, 입주자가 이들 주택단지를 하나의 대규모 주택단지로 인지하였다면 추후 입주자와 사업주체 간에 주민운동시설 등 복리시설의 미비에 대한 분쟁이 발생할 수도 있으므로, 사업주체는 입주자 모집공고시 이에 대한 사실을 정확히 알릴 필요가 있음.

또한, 「공동주택관리법」 제8조⁵⁾ 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제

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

5) 「공동주택관리법」

제8조(공동관리와 구분관리) ① 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택단지(임대주택단지를 포함한다)와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 공동관리는 단지별로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우(임대주택단지의 경우에는 임대사업자와 임차인대표회의의 서면동의를 받은 경우를 말한다)로서 국토교통

2조6)에 따라 입주자대표회의가 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 입주자등 과반수 또는 3분의2 이상의 서면동의로 인접한 공동주택단지와 공동으로 관리할 수 있음.

따라서, 개정안은 공동주택의 효율적인 관리를 통한 입주민의 편의, 「주택법」과 「공동주택관리법」에서 주택단지에 대한 정의가 달라짐에 따른 입주민의 혼동 가능성, 현행법에서 공동관리에 관한 사항을 규정하고 있는 점 등을 종합적으로 고려할 필요가 있다고 보임.

부령으로 정하는 기준에 적합한 경우에만 해당한다.

6) 「공동주택관리법 시행규칙」

제2조(공동주택의 공동관리 등) ① 입주자대표회의는 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제8조제1항에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자등에게 통지하고 입주자등의 서면동의를 받아야 한다.

1. 공동관리 또는 구분관리의 필요성
2. 공동관리 또는 구분관리의 범위
3. 공동관리 또는 구분관리에 따른 다음 각 목의 사항
 - 가. 입주자대표회의의 구성 및 운영 방안
 - 나. 법 제9조에 따른 공동주택 관리기구의 구성 및 운영 방안
 - 다. 장기수선계획의 조정 및 법 제30조에 따른 장기수선충당금의 적립 및 관리 방안
 - 라. 입주자등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치
 - 마. 그 밖에 공동관리 또는 구분관리에 따라 변경될 수 있는 사항 중 입주자대표회의가 중요하다고 인정하는 사항

4. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 서면동의를 다음 각 호의 구분에 따라 받아야 한다.

1. 공동관리의 경우: 단지별로 입주자등 과반수의 서면동의. 다만, 제3항 단서에 해당하는 경우에는 단지별로 입주자등 3분의2 이상의 서면동의를 받아야 한다.
2. 구분관리의 경우: 구분관리 단위별 입주자등 과반수의 서면동의. 다만, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

③ 법 제8조제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다. 다만, 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 지하도, 육교, 횡단보도, 그 밖에 이와 유사한 시설의 설치를 통하여 단지 간 보행자 통행의 편리성 및 안전성이 확보되었다고 인정하는 경우에는 제2호의 기준은 적용하지 아니한다.

1. 공동관리하는 총세대수가 1천5백세대 이하일 것. 다만, 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우는 제외한다.
2. 공동주택 단지 사이에 「주택법」 제2조제12호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설이 없을 것

④ 입주자대표회의는 법 제8조제1항에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리할 것을 결정한 경우에는 지체 없이 그 내용을 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

개정안에 대하여 국토교통부는 단지 분리에 따른 관리주체 별도 선임 의무 등 운영상 비효율을 개선할 수 있다는 측면 등을 고려하여 개정안에 대해 동의하는 입장임.

다만, 사업 초기부터 하나의 주택단지로 볼지 아니면 사후에 공동관리로 할지는 정비사업의 토지소유자 또는 입주민의 결정이 필요한 부분이고, 개정안에 근거하여 사업 초기부터 하나의 단지로 보기로 결정하였다면, 입주자 모집공고 단계에서 사업주체가 입주민에게 해당 단지의 부대복리시설이 「주택법」상의 주택단지 규모에 근거하여 설치됨을 분명히 알릴 필요가 있다는 의견임.

아울러, 개정안에 대한 관계기관 및 관련단체의 의견은 다음과 같음.

【 관계기관 및 관련단체 의견 】

관계기관	의견	
광주광역시	반대	○ 하나의 정비사업 등으로 추진했음지라도 정비사업 완료 후에는 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리할 수 있는 방향을 모색함이 타당함 ○ 주택건설을 위한 시설 설치기준과 주택관리를 위한 주택단지의 상이로 혼란 야기 우려가 있음
대한주택관리사협회	반대	○ 주택법상 별개의 주택단지를 하나의 주택단지로 관리하는 경우, 관리비 등의 산정, 장기수선과 하자처리에 대한 절차의 복잡화(각종 의사결정시 동의를 받아야 하는 세대수 과다)

관계기관	의견	
LH 공동주택관리 지원기구	신중 검토	○ 입주 후 개별 단지마다 관리주체를 별도로 선임하는 등 운영상의 비효율을 해소하려는 개정안의 목적은 공동관리 규정을 통해 해소 가능할 것으로 보이는바, 주택법에 따른 주택단지 구분기준의 예외조항이 필요한지 신중한 검토 필요

※ 자료: 국토교통부

문 의 처
02)6788-5590