



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 복리시설 안전 및 위생기준 수립·시행 》

■ 박덕흠의원 대표발의(의안번호 제2207243호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 박덕흠의원 대표발의(제2207243호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 복리시설 안전 및 위생기준 수립·시행 (안 제34조의3·제102조제3항제14호의2 신설)	2

I. 박덕흠의원 대표발의(제2207243호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박덕흠의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 6.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 7.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 안전관리에 관한 규정을 두어 시설물별로 안전관리책임자를 지정하고, 시설 안전관리에 관한 기준이 포함된 안전관리계획을 시행하도록 규정하고 있음.

그런데, 공동주택 내 수영장이나 체력단련장과 같은 복리시설의 안전사고가 지속적으로 발생하고 있으나, 이에 대한 체계적인 안전관리 기준이 미비한 실정임.

이에 공동주택의 관리주체에게 수영장과 체력단련장 등 복리시설의 안전관리요원의 배치 및 안전·위생 기준을 구체적으로 규정하도록 하여 공동주택 입주자들의 안전을 보호하고 쾌적한 이용환경을 조성하고자 함(안 제34조의3·제102조제3항제14호의2 신설).

3. 검토의견

가. 복리시설 안전 및 위생기준 수립·시행(안 제34조의3 및 제102조제3항제14호의2 신설)

현행	개정안
<u><신설></u>	<u>제34조의3(복리시설의 안전·위생 기준 등) ① 공동주택의 관리주체는 입주자등이 복리시설을 안전하고 쾌적하게 이용할 수 있도록 안전관리 요원의 배치와 임무, 수질 관리 및 보호 장치의 구비(具備) 등에 관한 안전·위생 기준을 수립·시행하여야 한다.</u> <u>② 제1항에 따른 복리시설의 유형, 그 밖에 안전·위생 기준의 수립·시행에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</u>
제102조(과태료) ①·② (생략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 14. (생략) <u><신설></u> 15. ~ 27. (생략) ④ (생략)	제102조(과태료) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----. 1. ~ 14. (현행과 같음) <u>14의2. 제34조의3제1항을 위반하여 안전·위생 기준을 수립 또는 시행하지 아니한 자</u> 15. ~ 27. (현행과 같음) ④ (현행과 같음)

개정안은 일정한 복리시설이 설치된 공동주택의 관리주체가 안전관리요원의 배치·임무, 수질 관리 및 보호 장구의 구비 등에 관한 안전·위생 기준을 수립·시행하도록 하고, 이를 위반하는 경우 500만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

공동주택의 복리시설¹⁾은 「주택법」 제2조제14호²⁾에 따른 주택단지 입주자 등의 생활복리를 위한 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당 등의 공동시설임.

현행법에 따라 의무관리대상 공동주택³⁾의 관리주체⁴⁾는 이러한 복리

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

2) 「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

※ 대통령령으로 정하는 시설 : 제1종 및 제2종 근린생활시설(일부시설 제외), 종교시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 공동작업장, 주민공동시설 등

3) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. (생략)
2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.
 - 가. 300세대 이상의 공동주택
 - 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 - 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
 - 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

시설 등으로 인한 안전사고를 예방하기 위한 안전관리계획을 수립하고, 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 안전관리계획을 시행하여야 함.

그러나, 현행법은 공동주택의 복리시설인 수영장이나 체력단련장 등에 대하여 물리적인 측면의 시설물 안전관리만을 규정하고 있어, 공동주택 단지 복리시설의 이용과정에서 발생할 수 있는 안전사고나 위생문제를 예방하는 데에는 미흡한 측면이 있다는 의견이 있음(제안이유 참조).

이에 개정안은 안전관리요원의 배치·임무, 수질 관리 및 보호 장구의 구비 등 복리시설의 안전·위생 기준을 마련하여 입주자등이 보다 안전하고 쾌적하게 복리시설을 이용할 수 있도록 하려는 취지의 입법임.

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

4) 「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)

5) 「공동주택관리법」

제32조(안전관리계획 및 교육 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전관리계획을 수립하고, 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 한다.

공동주택의 입주자들이 복리시설을 보다 안전하게 이용할 수 있도록 안전·위생관리 기준을 강화하는 것은 타당한 측면이 있으나, 다음과 같은 사항에 대해서도 함께 고려할 필요가 있어 보임.

첫째, 공공주택의 복리시설에 대한 안전·위생관리 기준 마련이 필요한 경우 해당 시설과 관련된 법령에서 개별적으로 규정하는 방안을 고려할 수 있음.

복리시설 중 어린이놀이기구의 안전점검, 물놀이형 어린이놀이기구의 안전관리요원 배치에 대해서는 「어린이놀이기구 안전관리법」에 규정⁶⁾되어 있고, 물놀이형 수경시설의 수질 관리에 대해서는 「물환경보전법」에 규정⁷⁾되어 있음.

6) 「어린이놀이기구 안전관리법」

제3조(다른 법률과의 관계) 이 법은 어린이놀이기구의 안전관리에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.

제15조(안전점검 실시) ① 관리주체는 설치된 어린이놀이기구의 기능 및 안전성 유지를 위하여 대통령령이 정하는 주기·방법 및 절차 등에 따라 당해 어린이놀이기구에 대한 안전점검을 실시하여야 한다.

②·③ (생략)

제15조의2(물놀이형 어린이놀이기구의 안전관리) 관리주체는 어린이 안전을 위하여 물을 활용한 물놀이형 어린이놀이기구에 물을 활용하는 기간 동안에는 안전요원을 배치하여야 하며, 안전요원의 배치 등에 필요한 사항은 행정안전부령으로 정한다.

7) 「물환경보전법」

제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리) ① 물놀이형 수경시설로서 다음 각 호의 시설을 설치·운영하려는 자는 환경부령으로 정하는 바에 따라 환경부장관 또는 시·도지사에게 신고하여야 한다. 환경부령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

1. (생략)

2. 공공기관 이외의 자가 설치·운영하는 것으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설에 설치하는 물놀이형 수경시설

가. ~ 라. (생략)

마. 「어린이놀이기구 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이놀이기구

바. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택

사. ~ 아. (생략)

② ~ ③ (생략)

④ 제1항에 따라 물놀이형 수경시설을 운영하는 자는 환경부령으로 정하는 수질 기준 및 관리

그리고, 영리를 목적으로 하는 수영장·체력단련장 등 체육시설의 안전·위생 기준에 대해서는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 규정⁸⁾되어 있는데, 공동주택 복리시설은 통상 비영리 목적으로 운영되는 시설이므로 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」의 규율을 받지 않고 있는바⁹⁾, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」의 개정을 통하여 해당 시설들을 관리 대상으로 규정하는 방안도 고려할 수 있다고 봄.

둘째, 각 공동주택의 필요 및 목적에 따라 복리시설의 종류, 규모는 다양하므로, 이를 개정안과 같이 포괄적으로 규율하는 것보다 사적 자치에 근거한 사인간의 규약인 관리규약¹⁰⁾을 통하여 입주자들이 자율적으로 정하는 것이 각 공동주택의 특성을 정확하게 반영할 수 있을 것으로 생각됨.

셋째, 공동주택의 복리시설에 안전관리요원을 배치하도록 하는 것은 관리인력의 증원으로 인해 관리비가 증가할 가능성이 있음.

기준을 지켜야 하며, 환경부령으로 정하는 바에 따라 정기적으로 수질 검사를 받아야 한다.

8) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」

제24조(안전·위생 기준 등) ①체육시설업자는 이용자가 체육시설을 안전하고 쾌적하게 이용할 수 있도록 안전관리요원 배치와 임무, 수질 관리 및 보호 장구의 구비(具備) 등 문화체육관광부령으로 정하는 안전·위생 기준을 지켜야 한다.

9) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. (생략)

2. “체육시설업”이란 영리를 목적으로 체육시설을 설치·경영하거나 체육시설을 이용한 교습행위를 제공하는 업(業)을 말한다.

3. “체육시설업자”란 제19조제1항·제2항 또는 제20조에 따라 체육시설업을 등록하거나 신고한 자를 말한다.

10) 공동주택관리규약은 사적 자치에 근거한 사인간의 규약임. (헌법재판소, 2011헌마170, 2011. 4. 12.)

개정안에 따른 경우 관리비 부담으로 인해 복리시설을 사용하지 않는 입주자등이 형평성 문제를 제기할 수 있고, 복리시설을 사용하는 입주자등도 사용료를 내는 등의 추가 부담을 질 수 있음.

개정안에 대해 국토교통부는 ① 공동주택의 안전관리 인력 배치 등 필요한 사항은 각 개별법령을 따르고 있으므로 필요한 경우 해당 법령을 따르는 것이 타당하고, ② 공동주택별로 시설의 규모 및 형태, 운영 주체 및 방법이 다양¹¹⁾하며 추가 인력 배치는 입주민의 관리비 부담 상승으로 이어짐을 고려할 때 개정안은 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

경기도 의왕시, 충청남도 아산시·천안시, 한국토지주택공사 공동주택 관리지원단, 대한주택관리사협회, 전국아파트입주자대표회의연합회는 ① 현행 법령과 중복 규제 우려가 있으므로 개별법령 개정을 통해 복리시설을 관리하는 것이 바람직하고, ② 관리인력 증원에 따른 관리비 증가는 복리시설을 사용하지 않는 입주자등과의 형평성 문제, 관리비 부담 증가에 따른 복리시설의 폐쇄 등을 초래할 가능성이 있다는 의견¹²⁾임.

문 의 처
02)6788-5590

11) (운영주체) ① 관리주체 ② 관리주체 外 위탁

(비용) ① 입주민 관리비 ② 입주민 관리비 + 이용자 이용료 ③ 이용자 이용료 중 선택

12) 참고 1. 참조

참고 1

관계기관 의견

관계기관	의견
경기도 (의왕시)	- 수영장, 체력단련장 등은 체육시설법령 개정을 통해 구체적으로 규정함이 바람직(체육시설법에 따른 영리시설과 공동주택 복리시설의 차이를 고려할 필요) - 관리요원 배치 및 유지관리비용은 관리비로 전가되어 입주자등의 비용부담 증가 우려
충청남도 (아산시, 천안시)	「어린이놀이시설 안전관리법」(안전관리요원배치) 및 「물환경보전법」(수질검사 등)과의 중복 규제 우려 - 관리비 증가의 부담에 따라 시설 폐쇄로 이어질 가능성
한국토지주택공사 공동주택관리지원단	- 공동주택 복리시설의 비영리성, 이용자 범위 제한성을 고려하여 개별 소관 법령 개정을 통해 관리함이 바람직 - 개별 법령(어린이놀이시설 안전관리법, 물환경보전법)에 각 시설물을 규율함이 법체계상 정합성이 있을 것으로 판단
대한주택관리사협회	- 관리인력 증원에 따른 관리비 증가는 복리시설을 사용하지 않는 입주자등과의 형평성 문제를 초래할 가능성 - 공동주택의 복리시설은 필요 및 목적이 상이함으로 입주민 자율적으로 관리규약을 재·개정 하여 운영함이 바람직
전국아파트입주자 대표회의연합회	- 관리주체에 대한 의무를 부여하는 빈번한 법률 개정은 현장의 피로함을 가중시키고, 민원과 불만을 초래 - 관리비 인상부담의 절감을 위해 지자체 등에서 비용을 지원하는 규정과 절차 선행이 필요

※ 자료 : 국토교통부

참고 2

공동주택에 적용되는 안전 관련 규정

시설 구분	시설별 안전관리 관련 법령
물놀이형 어린이놀이시설	「어린이놀이시설 안전관리법」, 「물환경보전법」
일반 어린이 놀이시설	「어린이놀이시설 안전관리법」 제15조 등
도시가스 시설	「도시가스사업법」 제29조 등
중양집중식 난방시설	「에너지이용 합리화법」 제40조제1항 등
전기시설	「전기안전관리법」 제14조 등
위험물 저장시설	「위험물안전관리법」 제18조 등
소방시설	「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제22조 등
승강기시설	「승강기 안전관리법」 제32조 등
개인하수 처리시설	「하수도법」 제39조 등
급수시설	「수도법」 제33조 등
공동주택의 안전점검	「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조 등

※ 자료 : 국토교통부