

공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준(제35조제1항 관련)

| 구분      |                        | 허가기준                                                                                                                               | 신고기준                                                                                                                                                                                                              |
|---------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 용도변경 | 가. 공동주택                | 법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 용도에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 |                                                                                                                                                                                                                   |
|         | 나. 입주자 공유가 아닌 복리시설     |                                                                                                                                    | 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.<br>1) 「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우<br>2) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우 |
|         | 다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설 | 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터를 각각 전체 면적의 2분의 1 범위                                                            | 1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설                                                                                                                                                |

에서 주차장 용도로 변경하는 경우[2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」(법률 제6916호 주택건설촉진법개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제33조 및 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다]로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우

이나 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다). 이 경우 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.

가) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의

나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의

2) 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 하는 경

|                   |                        |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                             |
|-------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                        |                                                                                                                        | <p>우. 이 경우 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.</p> <p>가) 필수시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p> |
| 2. 개축·재축<br>· 대수선 | 가. 공동주택                | 해당 동(棟) 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.                        |                                                                                                                                                                             |
|                   | 나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설 | 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.                                     |                                                                                                                                                                             |
| 3. 파손·철거          | 가. 공동주택                | <p>1) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 전유부분의 경우: 해당 동에 거주하는 입주</p> | <p>1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신구내중계설비(이하 "</p>                                              |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>자등 2분의 1 이상의 동의를</p> <p>나) 공용부분의 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 비내력벽을 철거하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.</p> <p>2) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p>                                                | <p>이동통신구내중계설비"라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p>                                                                                                                     |
| <p>나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설</p> | <p>1) 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 건축물 내부인 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p> <p>3) 위해의 방지를 위하여</p> | <p>1) 노약자나 장애인의 편의를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 이동통신구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p> <p>3) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p> |

|                   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                   |         | <p>시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p>                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 4. 세대구분형 공동주택의 설치 |         | <p>「주택법 시행령」 제9조 제1항제2호의 요건을 충족하는 경우로서 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족하는 경우</p> <p>가. 대수선이 포함된 경우</p> <p>1) 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 그 밖의 경우: 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>나. 그 밖의 경우: 시장·군수·구청장이 구조안전에 이상이 없다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p> |  |
| 5. 용도폐지           | 가. 공동주택 | <p>1) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 「주택법」 제54조에 따</p>                                                                                                                                                                                                  |  |

|          |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                |
|----------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                           | 라 공급했으나 전체 세대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                |
|          | 나. 입주자 공유가 아닌 복리시설        | 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                |
|          | 다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설    | 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                |
| 6. 증축·증설 | 가. 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설 | <p>1) 다음의 어느 하나에 해당하는 증축의 경우</p> <p>가) 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우</p> <p>나) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 증축하는 경우</p> <p>다) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우</p> | <p>1) 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 경우로 한정한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제2조제2호의 편의시설을 설치하려는 경우</p> <p>2) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p> |

|                        |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <p>2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 공동주택의 전유부분인 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 공동주택의 공용부분인 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p>                      |                                                                                                                                                                                                                        |
| 나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설 | <p>1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우</p> <p>2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 건축물 내부의 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p> | <p>1) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호의 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p> <p>3) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p> |

#### 비고

1. "공동주택"이란 법 제2조제1항제1호가목의 공동주택을 말한다.
2. "시·군·구 건축위원회"란 「건축법 시행령」 제5조의5제1항에 따라 시·군·자치구에 두는 건축위원회를 말한다.
3. 삭제 <2021. 1. 5.>

4. "필수시설"이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항 각 호 구분에 따라 설치해야 하는 주민공동시설을 말한다.
5. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 같은 조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물에 대해서는 위 표 제1호다목의 허가기준만 적용하고, 그 외의 개축·재축·대수선 등은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
6. "시설물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
  - 가. 비내력벽 등 건축물의 주요구조부가 아닌 구성요소
  - 나. 건축물 내·외부에 설치되는 건축물이 아닌 공작물(工作物)
7. "증설"이란 증축에 해당하지 않는 것으로서 시설물 또는 설비를 늘리는 것을 말한다.
8. 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축·재축·대수선, 파손·철거 및 증설은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
9. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축법」 제48조제2항에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 사항인 경우 같은 항에 따라 구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인해야 한다.
10. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축물관리법」 제2조제7호의 해체에 해당하는 경우 같은 법 제30조를 준수했는지 여부를 확인해야 한다.