

## 2. 共同住宅 構造變更 處理對策

資料提供：建設交通部

### 1. 목적

이 대책은 주택건설촉진법 제38조 제2항 규정의 운영과 관련하여 공동주택의 구조변경에 대한 금지 또는 허용여부에 대한 유형별 기준을 설정하고 기 구조변경한 경우의 처리 대책을 수립·시행케하여 공동주택의 효율적인 관리를 도모하고 행정의 일관성을 유지하는데 그 목적이 있음

### 2. 구조변경 유형별 허용여부 기준

#### 가. 금지되는 행위

- 내력벽·기둥·보·바닥슬래브 등 주요구조부의 훼손
- 비내력벽의 신축 및 위치이동
- 돌·콘크리트 등 중량재를 사용한 발코니 바닥높임

#### 나. 허용되는 행위

- 비내력벽의 철거
  - 목재 마루널 등 경량재를 사용한 발코니 바닥높임
  - 거실·방 등의 바닥 마감재 교체
- ※ 다용도실→부엌 등 실의 용도변경 또는 발코니 확장 등은 이에 수반된 벽체 철거·이동 또는 바닥높임·훼손 등 공사내용에 따라 허용여부 판단
- ※ 배관수리 등을 위한 일시적 훼손 또는 창틀제거 등은 구조변경으로 보지 아니함

### 3. 기 구조변경된 경우에 대한 처리방안

#### 가. 기본방향

- 각 시·군·구에서 구조변경된 주택의 소유자로부터 일제 신고를 받아 금지대상에 대하여는 원상복구토록 하고 허용대상에 대하여는 사후 허가처리
- 이를 위하여 각 지방자치단체는 원상복구 및 허가처리 등에 필요한 자체 시행계획을 수립·시행

#### 나. 일제 자진신고 접수

- 각 시·군·구 및 관리사무소는 『공동주택 구조변경 신고센터』를 설치·운영하고 단지별로 입주민이 금지 또는 허용되는 행위를 알 수 있도록 내력벽의 위치 및 금지행위 등을 표시한 도면을 작성·배포
- 구조변경에 대하여 일제신고를 받는 자진신고 기간을 설정하여 신고를 접수하되 빠짐없이 신고가 이루어 질 수 있도록 반사회·지역신문 등을 활용하여 적극 홍보
  - ※ 신고기간은 각 시·도가 지역실정에 맞게 정하되 충분한 기간을 주어 자진신고 유도
- 자진신고 대상 : 금지되는 구조변경 행위 일체  
허용되는 행위중 비내력벽 철거
  - ※ 기타 바닥마감재 교체·경량재를 이용한 발코니 바닥높임 등은 신고대상에서 제외
- 가급적 관리사무소를 통한 일괄제출을 유도하고 시·군·구 및 관리사무소는 신고서식을 비치·배포(서식례 참조)
- 자진신고한 가구에 대하여는 관계법규(주택건설촉진법 제52조의 2 제1호)에 의한 처벌이 면제되도록 고발을 지양하고 신고기간이후에 적발되는 불법구조변경 행위에 대하여는 고발 및 이행강제금 부과 등 엄중조치

#### 다. 원상복구

- 내력벽 등 주요구조부에 대한 훼손행위는 최우선적으로 원상복구토록 행정력을 집중

-중량재로 발코니 바닥을 높인 경우는 그 대상이 많고 건물에 대한 구조적인 영향이 상대적으로 적으며 부주의한 원상복구시 구조체 충격등 오히려 안전상 취약 우려가 있으므로 각 시·군·구가 주택의 노후·안전정도에 따라 단계별 조치계획을 마련하여 단지·동별로 연차적으로 신중히 원상복구 추진

※ 안전 및 내구성 측면에서 원상복구가 긴요함을 적극적으로 홍보하여 가급적 단지 주민의 자발적 참여하에 원상복구가 이루어 질 수 있도록 조치

※ 공동주택관리령 제4조 3의 규정에 의한 특별관리대상 공동주택 등 구조적으로 취약한 공동주택을 우선적으로 원상복구토록 하여 유사시의 재난에 적극 대비. 다만, 노후정도가 심하여 원상복구시 구조적 위험성이 큰 경우는 안전성을 고려 원상복구여부를 신중히 결정

-원상복구시 시공은 자격있는 업체에서 담당하고 설계·시공은 반드시 전문가 참여하에 시행

· 관리사무소가 입주민과 협의하여 시공업체 및 전문가를 선정하여 당해 시·군·구에 보고

※ 전문가는 건축사·기술사·안전진단기관 및 당해 사업주체 등 지역실정에 따라 선정하고 시공업체는 가급적 당해 단지를 당초 건설한 시공사로 선정토록 유도

· 전문가가 제시한 설계와 시공방법에 따라 시공(전문가의 감리)한 후 시공후에는 당해 지방자치단체에서 전문가의 확인보고를 받는 등 최종확인

-완벽한 원상복구를 위하여 각 시·군·구는 전문가현황등 현지여건을 고려하여 충분한 기간을 두고 시행하되 가급적 단지별·동별로 일괄 원상복구토록 유도

#### 라. 허가처리 요령

-비내력벽을 철거 등 허용되는 구조변경의 경우는 각 가구가 관리사무소를 통하여 일괄 허가신청

-동 허가신청시 공동주택관리령 [별표2]에 규정된 입주자 2/3이상의 동의요건은 적용하지 아니함

-시·군·구는 신청서식을 각 관리사무소에 배포·활용

다. 참고 : 향후 관련 제도개선 계획

- 구조변경 유형별로 금지 또는 허용여부 등을 명확히 규정하고 각 세대 내부의 허용행위는 입주자 동의요건 삭제(공동주택관리령 개정, '97. 상반기)
- 불법 구조변경에 대한 처벌강화(벌금형→징역형 추가) 및 인테리어 업자 처벌조항 신설

**4. 행정사항**

- 각 시·도는 동 대책의 시행에 필요한 세부 추진계획을 '96. 10월말까지 자체실정에 맞도록 수립하여 산하 시·군·구에 시달하고 그 결과를 건설교통부장관에게 보고
- 각 시·군·구는 동 계획에 따라 신고접수·허가처리·단계별 원상복구계획 수립 및 원상복구 유도 등 관련업무를 차질없이 수행하고 반기별로 구조변경 신고 및 조치현황을 시·도에 보고
- 각 시·도는 매반기 익월말까지 시·군·구 보고를 취합하여 별첨 서식에 따라 건설교통부장관에게 보고

구조변경 현황 보고

(시·도)

19 년 월 현재

총세대	구조 변경 총계	원상복구 대상					허 용 대 상		
		계	주요 구조부	비내력벽 (신축)	발코니	기타	계	비내력벽 (철거)	기타
대상									
-신고									
-적발									
조치									
-허가									
-원상 복구									
-고발									

[서식 예]

## 기 구조변경 행위 신고서

구조변경 구분	① 주요구조부(기둥·내력벽·보·바닥 등)의 훼손 ② 비내력벽의 신축 및 위치이동 ③ 발코니바닥 높임(돌, 콘크리트 등 중량자재) ④ 비내력벽의 철거 ⑤ 기타			
신 고 인	① 성 명		② 주민등록번호	
	③ 주 소	(전화 : )		
단 지 개 요	④ 단 지 명		⑤ 위 치	
	⑥ 세 대 수		⑦ 동 수 및 층 수	
변 경 내 용				
주택건설촉진법 제38조 제2항 및 공동주택관리령 제6조의 규정에 의하여 위와 같이 신고합니다.				
년 월 일				
신고인			(서명 또는 인)	
경유                      아파트 관리사무소장                      (서명 또는 인)				

주택회보