

주택법 시행령 및 시행규칙 일부개정령(안) 입법예고

국토교통부 공고 제2013-1067호

『주택법 시행령』 및 『주택법 시행규칙』을 일부 개정함에 있어 그 개정이유와 주요내용을 국민에게 미리 알려 이에 대한 의견을 수렴 하고자 행정절차법 제41조에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2013년 12월 24일
국토교통부장관

1 개정이유

리모델링 사업의 세대수 증가범위를 확대하면서 최대 3개 층까지 수직증축을 허용하고, 공동주택 관리의 투명성과 효율성을 확보하기 위해 외부 회계감사 의무화, 전자입찰 및 전자투표 실시 근거를 마련하며, 분양·임대 혼합주택단지의 의사결정에 대한 사항을 규정하는 등의 내용으로 「주택법」이 개정됨에 따라, 수직증축 리모델링의 세부 허용기준과 안전진단 실시기관 지정, 전자투표제의 방법과 절차, 분양·임대 혼합주택단지의 공동결정 사항·방법 등 법률에서 위임된 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2 주요내용

가. 수직증축 리모델링 세부허용기준 등(안 제4조의2, 제47조의2 신설)

15층 이상의 공동주택은 최대 3개 층, 14층 이하는 최대 2개 층까지 수직증축 리모델링을 허용하되, 신축 당시의 구조도를 보유한 경우에 한정하며, 20세대 이상 세대수가 증가되는 리모델링을 할 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거치도록 함.

나. 주택건설 등록사업자에 대한 행정처분 유예요건(안 제14조의2 신설)

법원이 회생절차 개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중인 경우, 기술 인력에 해당하는 자의 사망·실종 또는 퇴직 등으로 등록기준에 미달되는 기간이 50일 이내의 경우 등은 주택건설사업자에 대한 행정처분 유예 제도를 적용할 수 있도록 규정함.

다. 리모델링 안전진단 실시기관 등 안전관련 절차보완(안 제47조의4제1항 및 제2항 신설)

리모델링 안전진단 기관으로 「시설물안전관리특별법」에 따른 안전진단 전문기관, 한국시설안전공단, 한국건설기술연구원을 규정하고, 허가 전 안전진단 실시를 한 안전진단 전문기관에 대해서는 허가 후 실시하는 안전진단 참여를 일부 제한하고, 안전성 검토기간을 30일로 정하는 등 안전진단 실시기관 및 절차에 대한 세부규정을 정함.

라. 리모델링 기본계획 수립대상 제외 등(안 제47조의5 신설)

리모델링 일시집중 등의 우려가 적은 경우 특별시·광역시 는 자체 도시계획위원회의 심의를 거치고, 대도시는 도지사 가 도시계획위원회의 심의를 거쳐서 기본계획 수립의 필요성이 없다고 인정한 경우 그 기본계획을 수립하지 않을 수 있도록 하며, 리모델링 기본계획 수립항목으로 경관관리방안, 그 밖 에 시·도의 조례로 정하는 사항을 추가함.

마. 분양·임대 혼합주택단지의 공동결정 사항 등(안 제52조의2 신설)

혼합주택단지에서 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하여야 할 사항으로 관리방법의 결정·변경, 주택관리업자 선정, 장기수선계획의 조정 등을 규정하고, 양자 간에 협의가 이루어지지 않을 경우에는 해당 결정사항 별로 정해진 공급면적의 비율을 기준으로 결정이 가능하도록 세부적인 결정 방법 및 절차를 정함.

바. 전자투표 방법 및 절차 등(안 제56조의2 신설)

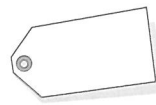
전자적 방법을 통하여 입주자대표회의의 구성원 또는 그 임원을 선출하는 경우 공인인증서를 통한 본인확인 절차를 거치도록 하고, 전자투표를 할 인터넷 주소 및 기간 등을 통지하도록 하며, 그 절차의 일부를 위탁할 수 있도록 하는 등 전자투표의 방법 및 절차를 정함.

사. 회계감사 규정 위반 등에 따른 과태료 규정(안 별표13 개정)

외부 회계감사 및 회계서류 보관 등이 의무화되고 과태료 규정이 주택법에 신설됨에 따라 이를 위반한 경우 등에 대한 위반횟수별 세부 과태료 부과기준을 신설 또는 개정함.

아. 그 밖에 개정사항

자가용전기설비 안전관리업무 위탁 또는 대행 시 사업자 선정주체 변경, 주민운동시설 외부위탁요건 완화, 층간소음 종류 규정, 금치산자·한정치산자 관련 규정 정비, 선거관리위원회 위원 규정 개정 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완



주택법 시행규칙 일부개정 (안) 입법예고

1 개정이유

리모델링 사업의 세대수 증가범위를 확대하면서 최대 3개 층까지 수직증축을 허용하고, 공동주택 관리의 투명성과 효율성을 확보하기 위해 관리소장의 교육 강화, 장기수선계획의 검토 및 조정 등에 관한 사항을 규정하는 내용으로 「주택법」이 개정됨에 따라, 안전진단 결과보고서 작성기준 및 리모델링 시기조정 방법, 장기수선계획의 조정 방법 등 법률에서 위임된 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2 주요내용

가. 리모델링 공사감리시 건축구조기술사의 협력대상(안 제13조의2 신설)

철거 또는 건축물 구조에 영향을 미치는 구조기술사의 협력사항을 내력벽, 기둥, 바닥, 보 등 주요 구조부에 대한 철거범위 및 공법의 변경이 필요한 경우, 주요 구조부재의 시공방법이나 재료의 변경이 필요한 경우 등으로 규정함.

나. 리모델링 안전진단 결과보고서 작성기준 및 리모델링 시기조정 방법(안 제20조의2 및 제20조의3 신설)

1) 리모델링 안전진단 결과보고서에는 대상 건축물의 구조 안전성 및 재건축사업의 시행여부, 구조안전성에 대한 상세확인 결과 및 구조설계의 변경 필요성 등을 포함하여 제출하도록 함.

2) 세대수 증가형 리모델링 시기조정에 관하여 국토교통부장관의 요청을 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 30일 이내에 리모델링 기본계획 변경 등에 관한 조치계획 등을 국토교통부장관에게 보고하도록 하는 등 세대수 증가형 리모델링의 시기조정 방법 및 절차 등을 규정함.

다. 관리사무소장의 교육강화 및 장기수선계획의 조정(안 제 26조제2항 및 제35조제1항 신설)

- 1) 관리사무소장은 매 3년마다 주기적으로 교육을 받도록 주택법이 개정됨에 따라 이를 반영하여 관리사무소장의 교육 시기를 조정함.
- 2) 입주자대표회의가 관리주체가 장기수선계획을 조정하는 경우에는 입주자대표회의의 의결을 거치고 장기수선계획 조정 이유와 필요성 등을 보관하도록 하는 등 장기수선계획의 조정 방법을 규정함.

3 의견제출

이 『주택법 시행령』 및 『주택법 시행규칙』 일부개정(안)에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 다음 사항을 기재한 의견서를 국토교통부 주택건설공급과로 2014년 2월 3일까지 제출하여 주시기 바라며, 더 자세한 내용을 알고 싶은 분은 우리부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)에서 정보마당/법령정보/입법예고 란을 참조하여 주시기 바랍니다.

가. 예고사항에 대한 의견(찬·반 의견과 이유)

나. 성명(법인·단체의 경우 단체명과 그 대표자명), 주소 및 전화번호

다. 보내실 주소 : 세종특별자치시 도움6로 11 6동 국토교통부 주택건설공급과(전화 : 044-201-3370, 팩스 044-201-5684)