

제154회 거창군의회 정례회

제1차 산업건설위원회 2008. 11. 26(수)

# 조례안 검토보고서

산업건설위원회  
[전문위원 서종진]

## 【 목 차 】

1. 거창군 공동주택관리 지원조례안 ..... 2
2. 거창군 공동주택관리분쟁조정위원회 구성 및 운영조례안· 34
3. 거창군 통합방위협의회 구성 및 운영 등에 관한  
조례 일부개정조례안 ..... 46

<의안번호 제2008 - 51호>

# 거창군 공동주택관리 지원조례 검 토 보 고 서

## I. 검토경과

- 가. 제출일자 : 2008년 11월 14일
- 나. 제출자 : 거창군수(도시건축과장)
- 다. 회부일자 : 2008년 11월 19일

## II. 제안이유

- 「주택법」 제43조제8항의 규정에 따라 공동주택 관리 주체가 수행하는 공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 지원에 관한 사항을 규정함으로써 군민의 주거안정과 쾌적하고 편안한 주거환경 조성에 기여하기 위함.

## III. 주요내용

- 가. 조례의 목적과 용어를 정의함.(안 제1조, 제2조)
- 나. 공동주택 보조금의 적용범위에 관하여 규정함.(안 제3조)
- 다. 공동주택관리 보조금 지원대상 및 기준에 관하여 규정함.  
(안 제4조)
  - 단지 안의 주 도로 및 가로등의 보수
  - 하수도시설, 어린이놀이터, 경로당의 보수
  - 그 밖에 군수가 필요하다고 인정하는 공공시설물 관리
- 라. 공동주택관리 보조금 지원신청에 관하여 규정함.  
(안 제5조)

- 관리주체는 지원신청서에 입주자대표회의의 의결을 증명하는 서류와 사업계획서를 첨부하여 신청

**마. 공동주택관리지원심의위원회의 설치·기능·구성 및 운영 등에 관하여 규정함.(안 제6조부터 제10조까지)**

- 위원장을 포함한 10명 내의 위원으로 구성
- 위원장은 부군수, 부위원장은 위원 중에서 호선
- 기획감사실장, 주민생활지원과장, 건설과장, 도시건축과장, 재난관리과장, 상하수도사업소장을 당연직으로, 나머지 위원은 군수가 위촉
- 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되 연임 가능
- 간사 1명은 공동주택업무 담당주사로 함
- 위원장의 직무, 위원의 해촉, 회의소집 등에 관한 사항

**바. 그 밖에 수당, 준용, 시행규칙에 관하여 규정함.**

(안 제11조부터 제13조까지)

## IV. 검토의견

### 가. 이 조례안은

- 「주택법」 제43조제8항의 규정에 따라 공동주택의 관리주체가 수행하는 공동주택관리업무에 필요한 비용의 지원에 관한 사항을 규정함으로써 군민의 쾌적한 주거환경조성에 이바지하고자 제정하려는 것임.

### 나. 주요 검토내용을 보고 드리면,

- 안 제1조(목적) 및 안 제2조(정의)는 이 조례제정 목적 및 이 조례에서 사용하는 용어를 정의 한 조항임.

- 안 제3조(적용범위)는 이 조례의 적용범위를 정한 조항으로, 「주택법」 제16조제1항에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설한 20세대 이상의 공동주택과 「도시 및 주거환경정비법」 제28조제1항에 따라 사업인가를 받아 건설한 공동주택을 이 조례의 적용범위를 정한 것은 적법한 조항으로 판단됨.
  
- 안 제4조(지원대상 및 기준)에서 공동주택 단지 안에 설치된 공동시설의 관리업무에 필요한 비용을 “예산의 범위안에서” 지원하는 것으로 규정하고 있으나, 조례의 조문규정은 해석과 적용의 혼란을 방지하기 위하여 명확하게 규정되어야 하는바, 상위법인 주택법 제43조 제8항에서 자치단체장은 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 “필요한 비용의 일부를 지원”하도록 규정하고 있으므로, 이 조례안의 내용과 같이 예산의 범위 안에서 지원할 수 있도록 규정할 경우 상위법에서 규정하고 있는 사업비의 일부가 아닌 전부를 지원(상위법 저촉됨)할 수 있는 것으로도 해석되는 애매모호한 규정으로 판단되고, 또한 상위법에서 사업비의 일부를 지원할 수 있다고 규정하고 있으면 이를 근거로 조례를 제정할 경우에는 “사업비의 일부”의 범위가 어디까지인지를 명확히 정하여 조례에 규정하는 것이 타당한 것으로 판단되므로, 안 제4조 중 “예산의 범위안에서”를 “사업비의 50퍼센트 범위 안에서”로 수정함이 타당하다고 판단됨.

## 안 제4조 수정안

제 정 안	수 정 안
제4조(지원대상 및 기준) ①----- <u>예산의 범위 안에서</u> -----  ②~③.(제정안과 같음)	제4조(친환경농업육성위원회 구성) ①----- <u>사업비의 50퍼센트 범위 안에서</u> -----  ②~③.(제정안과 같음)

★ 타시군 조례내용 : 사업비의 50% 내 지원 → 창원 · 마산 · 진주 · 산청

○ 안 제6조(위원회 설치 등)부터 안 제10조(위원회 운영)까지는 공동주택관리지원심의위원회 설치 운영에 관한 사항으로 타당한 것으로 판단됨.

○ 안 제7조제1항 중 위원회의 위원수를 규정하면서 “10명 내외의 위원으로 구성 한다”라고 규정하고 있으나, 이는 위원수의 범위가 명확하지 않는 표현이므로, 이를 “10명 내의 위원으로 구성 한다”로 수정하고, 같은 조제3항 중 “각 호에 해당하는 자”를 “각 호의 어느 하나에 해당하는 자”로 수정함이 타당한 것으로 판단됨.

## 안 제7조 수정안

제 정 안	수 정 안
제7조(위원회의 구성)①--- <u>10명 내외</u> 의----- ③-- <u>각 호에</u> --- ②,④~⑦.(제정안과 같음)	제7조(위원회의 구성)①--- <u>10명 내의</u> 의----- ③-- <u>각 호의 어느 하나에</u> --- ②,④~⑦.(제정안과 같음)

- 또한, 이 조례 시행과 관련하여 보조금 지원대상 선정과 관련한 형평성 문제 등에 따른 민원발생이 우려되는 사항은 없는지, 보조금의 목적외 사용금지와 관련한 사항, 소요예산의 확보 등 전반적인 사항에 대한 설명이 필요함.

## V. 참고사항

### 가. 관계법령

- 「주택법」 제2조, 제16조, 제17조, 제42조, 제43조, 제46조, 제53조, 제55조
- 「주택법 시행령」 제2조, 제4조, 제15조, 제46조, 제47조, 제48조, 제59조
- 「건축법」 제2조 및 같은 법 시행령 제3조의4
- 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조, 제28조, 제63조
- 「임대주택법」 제2조, 제28조
- 「거창군 위원회 실비변상조례」, 「거창군 보조금 관리조례」, 「거창군 재무회계규칙」

나. 예산조치 : 2009년도 본예산 반영(200,280천원)

다. 합의 : 기획감사실 기획담당

라. 그 밖에

- 1) 신·구조문대비표 : 해당 없음
- 2) 입법예고(2008. 10. 18. ~ 11. 6.) 결과 : 붙임(반영3건, 미반영2건)
- 3) 규제심사 : 해당사항 없음

## □ 입법예고결과 요약서

의견 제출차	제출 의견	검토 결과	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 거창대우아파트 관리소장</li> <li>· 주공4차아파트 관리소장(장대익)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (안) 제5조 제3항(지원신청)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업계획에대한 입주자 <u>3분의2 동의</u> ⇒ <u>과반수동의</u>로 수정 요청</li> </ul> </li> <li>- 사유 : 동의서 징구의 어려움이 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 아파트 특성상 동의서 징구의 어려움이 있으므로 과반동의로 사업계획을 인정하여도 될 것으로 사료됨.</li> </ul>	반영
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주공4차아파트 관리소장(장대익)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (안) 제7조 제1항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위원장 1명을 포함한 <u>9명내의 위원</u> ⇒ <u>10명내의 위원</u>으로 수정 요청</li> <li>- 사유 : 관위주의 인적 구성</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 제출의견 반영함이 타당 할 것으로 사료됨 =&gt; 위원장 1명을 포함한 <u>10명 내외</u>의 위원</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (안) 제7조 제4항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위촉직위원의 임기는 <u>2년으로 하되 1회에 한하여 연임</u> ⇒ 임기는 <u>3년으로 하되 연임</u>으로 수정 요청</li> <li>- 사유 : 전문성 제고</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 임기는 2년으로 하되 <u>1회에 한하여 연임</u> ⇒ 전문성제고를 위하여 연임으로 수정함이 타당할 것으로 사료됨</li> </ul>	일부 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (안) 제4조(지원대상및기준)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보안등 전기료지원 요구</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (안) 제4조 제5호의 규정에 의거 군수가 필요하다고 인정 할 시 지원 가능</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (안) 제4조(지원대상및기준)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 필요한 비용을 <u>예산의 범위안</u>에 서 지원하며 ⇒ 자기자본부담비율의 구체화 필요</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (안) 제14조의 규정에 의거 규칙으로 정하여 운영함이 타당할 것으로 사료됨</li> </ul>	미반영



# 관련법 발췌

## □ 「주택법」

제2조 (정의 <개정 2005.7.13>) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

<개정 2005.1.8, 2005.7.13, 2005.12.23, 2007.4.20, 2007.7.19, 2008.2.29, 2008.3.21>

1. "주택"이라 함은 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

2. "공동주택"이라 함은 건축물의 벽·복도·계단 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

3. "국민주택"이라 함은 제60조의 규정에 의한 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호의 규정에 의한 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하의 주택을 말한다. 이하 "국민주택규모"라 한다)을 말한다. 이 경우 주거전용 면적의 산정방법은 국토해양부령으로 정한다.

3의2. "공공택지"라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.

가. 제18조제2항의 규정에 의한 국민주택건설 또는 대지조성사업

나. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지를 제외한다.

다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지개발사업

라. 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」에 의한 국민임대주택단지조성사업

마. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 같은 법 제21조의 규정에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업에 한한다)

바. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업에 한한다)

4. "주택단지"라 함은 제16조의 규정에 의한 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻어 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다. 다만, 다음 각목의 시설로 분리된 토지는 이를 각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목 내지 다목의 시설에 준하는 것으로서 대통령령이 정하는 시설

5. "사업주체"라 함은 제16조의 규정에 의한 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻어 그 사업을 시행하는 다음 각목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체

나. 「대한주택공사법」에 의한 대한주택공사(이하 "대한주택공사"라 한다)·「한국토지공사법」에 의한 한국토지공사(이하 "한국토지공사"라 한다)

다. 제9조의 규정에 의하여 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 의하여 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

6. "부대시설"이라 함은 주택에 부대되는 다음 각목의 시설 또는 설비를 말한다.

가. 주차장·관리사무소·담장 및 주택단지안의 도로

나. 「건축법」 제2조제1항제4호의 규정에 의한 건축설비

다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령이 정하는 시설 또는 설비

7. "복리시설"이라 함은 주택단지안의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각목의 공동시설을 말한다.

가. 어린이놀이터·근린생활시설·유치원·주민운동시설 및 경로당

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령이 정하는 공동시설

8. "간선시설"이라 함은 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(2 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지를 말한다)안의 기간시설을 당해 주택단지밖에 있는 동종의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지안의 기간시설을 포함한다.

9. "주택조합"이라 함은 다수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합 : 동일한 특별시·광역시·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다. 이하 같다)에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

나. 직장주택조합 : 동일한 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

다. 리모델링주택조합 : 공동주택의 소유자가 당해 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

10. "입주자"라 함은 다음 각목에 규정된 자를 말한다.

가. 제13조·제38조·제86조·제89조 및 제98조의 경우에는 주택을 공급받는 자

나. 제54조 및 제57조의 경우에는 주택의 소유자

다. 제42조 내지 제45조·제55조 및 제59조의 경우에는 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속

11. "사용자"라 함은 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말한다.

12. "관리주체"라 함은 공동주택을 관리하는 다음 각목의 자를 말한다.

가. 제43조제4항의 규정에 의한 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

나. 제43조제6항의 규정에 의하여 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

다. 제53조제1항의 규정에 의한 주택관리업자

라. 「임대주택법」 제2조제4호의 규정에 의한 임대사업자

13. "리모델링"이라 함은 제42조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 대수선 또는 대통령령이 정하는 범위 내에서 증축을 하는 행위를 말한다.

**제16조 (사업계획의 승인)** ①대통령령이 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 대통령령이 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사설계도서 등 대통령령이 정하는 서류를 첨부하여 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토해양부 장관을 말하며, 이하 이 조 및 제17조에서 같다)에게 제출하고 그 사업계획승인을 얻어야 한다. 다만, 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우 등 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2008.2.29, 2008.3.28>

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우에는 시·도지사 또는 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 둔 시의 시장
  2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우에는 특별시장·광역시장 또는 시장·군수
- ②제1항의 규정에 의하여 주택건설사업계획의 승인을 얻고자 하는 자는 당해 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2005.1.8, 2005.7.13, 2007.1.11, 2007.10.17>
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조의 규정에 의한 지구단위계획(이하 "지구단위계획"이라 한다)의 결정(제17조제1항제5호의 규정에 의하여 의제되는 경우를 포함한다)이 필요한 주택건설사업의 당해 대지면적의 100분의 80 이상을 사용할 수 있는 권원을 확보하고 확보하지 못한 대지가 제18조의2 및 제18조의3에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우
  2. 사업주체가 주택건설대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 당해 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우
  3. 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사가 주택건설사업을 하는 경우
- ③제1항의 규정에 의하여 승인을 얻은 사업계획을 변경하고자 하는 때에는 변경승인을 얻어야 한다. 다만, 국토해양부령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2008.2.29>
- ④제1항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 영위하는데 적합하도록 작성되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.
- ⑤사업계획승인권자는 제1항의 규정에 의하여 사업계획을 승인함에 있어서 사업주체가 제출하는 사업계획에 당해 주택건설사업 또는 대지조성사업과 직접적으로 관련이 없는 공공청사 등의 용지의 기부채납이나 간선시설 등의 설치에 관한 계획을 포함하도록 요구하여서는 아니된다. <개정 2005.7.13, 2007.1.11, 2008.3.28>
- ⑥사업계획승인권자는 제1항의 규정에 의하여 사업계획을 승인한 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토해양부장관 또는 시·도지사는 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 관할 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 송부하여야 한다. <개정 2008.3.28>

⑦제1항의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체는 승인을 얻은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하며 승인을 얻은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령이 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청에 따라 그 사유가 종료된 날부터 1년의 범위안에서 그 공사의 착수기간을 연장할 수 있다. <개정 2008.3.28>

⑧제1항의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체가 공사에 착수하고자 하는 때에는 국토해양부령이 정하는 바에 의하여 사업계획승인권자에게 신고하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2008.3.28>

⑨사업계획승인권자는 사업주체가 제7항의 규정을 위반하여 공사에 착수하지 아니하는 경우에는 그 사업계획의 승인을 취소할 수 있다. <개정 2003.7.25, 2005.1.8, 2005.7.13, 2008.3.28>

**제17조 (다른 법률에 의한 인·허가 등의 의제 등)** ①사업계획승인권자가 제16조의 규정에 의하여 사업계획을 승인함에 있어서 다음 각호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 제3항의 규정에 의한 관계행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 인·허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있을 때에는 다음 각호의 관계법률에 의한 고시가 있을 것으로 본다. <개정 2005.7.13, 2005.8.4, 2006.9.27, 2007.4.6, 2007.4.11, 2007.12.27, 2008.3.21, 2008.3.28>

1. 「건축법」 제11조의 규정에 의한 건축허가, 같은 법 제14조의 규정에 의한 건축신고 및 같은 법 제20조의 규정에 의한 가설건축물의 건축허가 또는 신고
2. 「공유수면관리법」 제5조의 규정에 의한 점·사용허가, 동법 제6조제1항의 규정에 의한 협의 또는 승인 및 동법 제8조의 규정에 의한 실시계획의 승인 또는 신고
3. 「공유수면매립법」 제9조의 규정에 의한 공유수면매립의 면허, 동법 제15조의 규정에 의한 실시계획의 승인 및 동법 제38조의 규정에 의한 협의 또는 승인
4. 「광업법」 제42조에 따른 채광계획의 인가
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 의한 도시관리계획(동법 제2조제4호 다목의 계획 및 동호 마목의 계획중 동법 제49조제1호의 규정에 의한 제1종지구단위계획에 한한다)의 결정, 동법 제56조의 규정에 의한 개발행위의 허가, 동법 제86조의 규정에 의한 도시계획시설사업시행자의 지정, 동법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가, 동법 제118조의 규정에 의한 토지거래계약의 허가 및 동법 제130조제2항의 규정에 의한 허가

6. 「농어촌정비법」 제22조의 규정에 의한 농업기반시설의 목적의 사용승인
7. 「농지법」 제34조의 규정에 의한 농지전용의 허가 또는 협의
8. 「도로법」 제34조의 규정에 의한 도로공사시행의 허가 및 같은 법 제38조의 규정에 의한 도로점용의 허가
9. 「도시개발법」 제3조의 규정에 의한 도시개발구역의 지정, 동법 제11조의 규정에 의한 시행자의 지정, 동법 제17조의 규정에 의한 실시계획의 인가 및 동법 제64조제2항의 규정에 의한 허가
10. 「사도법」 제4조의 규정에 의한 사도의 개설허가
11. 「사방사업법」 제14조의 규정에 의한 토지의 형질변경 등의 허가, 동법 제20조의 규정에 의한 사방지지정의 해제
12. 「산지관리법」 제14조·제15조의 규정에 의한 산지전용허가 및 산지전용신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항 및 제45조제1항·제2항의 규정에 의한 입목벌채등의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 의한 산림유전자원보호림·채종림 및 시험림의 경우를 제외한다.
13. 「소하천정비법」 제10조의 규정에 의한 소하천공사시행의 허가 및 동법 제14조의 규정에 의한 소하천의 점용 등의 허가 또는 신고
14. 「수도법」 제17조 또는 제49조의 규정에 의한 수도사업의 인가 및 같은 법 제52조의 규정에 의한 전용상수도설치의 인가
15. 「연안관리법」 제17조의 규정에 의한 연안정비사업실시계획의 승인
16. 「하수도법」 제34조제2항의 규정에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
17. 「유통산업발전법」 제8조의 규정에 의한 대규모점포의 등록
18. 「장사 등에 관한 법률」 제23조제1항의 규정에 의한 무연분묘의 개장허가
19. 「지하수법」 제7조 또는 제8조의 규정에 의한 지하수개발·이용의 허가 또는 신고
20. 「초지법」 제23조의 규정에 의한 초지전용의 허가
21. 「측량법」 제25조의 규정에 의한 측량성과사용의 심사
22. 「택지개발촉진법」 제6조의 규정에 의한 행위의 허가
23. 「하수도법」 제16조의 규정에 의한 공공하수도에 관한 공사시행의 허가
24. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가



②제1항의 규정에 의한 인·허가등의 의제를 받고자 하는 자는 제16조제1항의 규정에 의한 사업계획승인을 신청하는 때에 해당 법률이 정하는 관계서류를 함께 제출하여야 한다.

③사업계획승인권자는 제16조의 규정에 의하여 사업계획을 승인하고자 하는 경우에 그 사업계획에 제1항 각호의 1에 해당하는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 법률이 정하는 관계서류를 미리 관계행정기관의 장에게 제출하고 협의하여야 한다. 이 경우 관계행정기관의 장은 사업계획승인권자의 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 당해 법률에서 규정한 인·허가등의 기준을 위반하여 협의에 응하여서는 아니된다. <개정 2008.3.28>

④대통령령이 정하는 비율 이상의 국민주택을 건설하는 사업주체가 제1항의 규정에 의하여 다른 법률에 의한 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계법률에 의하여 부과되는 수수료 등은 이를 면제한다.

**제42조 (공동주택의 관리 등)** ①관리주체는 공동주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 이 법 또는 이 법에 의한 명령에 따라 관리하여야 한다.

②공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하고자 하는 경우에는 허가 또는 신고와 관련한 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의비율에 관하여는 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다. 다만, 리모델링의 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제12조의 규정을 준용하여 안전진단을 실시하여야 하며, 안전진단의 결과 건축물의 구조의 안전에 위험이 있다고 평가되어 주택재건축사업의 시행이 필요하다고 결정된 공동주택의 경우에는 제2호의 규정에 의한 리모델링(증축을 위한 리모델링에 한한다)을 허가할 수 없다. <개정 2005.7.13, 2008.2.29, 2008.3.28>

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도외의 용도에 사용하는 행위
2. 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 행위
3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 당해 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토해양부령이 정하는 경미한 행위를 제외한다)
4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령이 정하는 행위

③제2항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 경우에는 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 얻은 입주자대표회의가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

④제2항의 규정에 의한 행위 또는 제3항의 규정에 의한 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 허가하거나 신고받은 사항에 관하여는 제17조의 규정을 준용하며, 「건축법」 제19조의 규정에 의한 신고를 받은 것으로 본다. <개정 2005.7.13, 2008.3.21>

⑤공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 제2항의 규정에 의한 행위 또는 제3항의 규정에 의한 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고한 후 그 공사를 완료하였을 경우에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 제29조의 규정을 준용한다.

⑥시장·군수·구청장은 제5항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제2항·제3항 및 제4항에 따른 허가를 받거나 신고한 경우에는 행위허가를 취소할 수 있다. <개정 2008.3.28>

**제43조 (관리주체 등)** ①대통령령이 정하는 공동주택(「건축법」 제8조의 규정에 따라 허가를 받은 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우와 부대 시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설을 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 당해 공동주택을 직접 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 입주자에게 그 사실을 통지하고 당해 공동주택을 제2항의 규정에 의하여 관리할 것을 요구하여야 한다. <개정 2007.4.20>

②입주자는 제1항의 규정에 해당하는 공동주택을 제4항의 규정에 의하여 자치 관리하거나 제53조의 규정에 의한 주택관리업자에게 위탁관리하여야 한다.

③입주자는 제1항의 규정에 의한 요구를 받은 때에는 그 요구를 받은 날부터 3월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 당해 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에 의한 관리방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. <개정 2005.12.23>

④입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하고자 하는 때에는 제1항의 규정에 의한 요구일부부터 6월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고 대통령령이 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조의 규정에 의한 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다.



- ⑤사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항의 규정에 의한 통지가 없거나 제4항의 규정에 의한 자치관리기구의 구성이 없는 때에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자에게 그 사실을 통지하여야 한다.
- ⑥사업주체는 제4항의 규정에 의한 자치관리기구가 구성되거나 제5항의 규정에 의한 주택관리업자가 선정된 경우에는 당해 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항의 규정에 의한 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다.
- ⑦제1항의 규정에 의한 통지·요구의 방법 및 절차, 제3항의 규정에 의한 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항, 관리주체의 업무, 관리방법의 변경 및 공동주택관리기구(제4항의 규정에 의한 자치관리기구를 포함한다)의 구성·기능·운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑧지방자치단체의 장은 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 의하여 제7항의 규정에 의한 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.
- ⑨공동주택의 관리와 관련하여 제42조제5항에 해당하는 자는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 공여하여서는 아니 된다. <신설 2007.1.11>

**제46조 (담보책임 및 하자보수 등 <개정 2005.5.26>)** ①사업주체(「건축법」 제11조의 규정에 의하여 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제42조제2항제2호의 행위를 한 시공자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 「민법」 제667조 내지 제671조의 규정을 준용하도록 한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의 규정에 불구하고 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조의 규정에 의한 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령이 정하는 담보책임기간 안에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 때에는 공동주택의 입주자 등 대통령령이 정하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. <개정 2005.5.26, 2005.7.13, 2008.3.21>

②제1항의 규정에 의한 사업주체(「건설산업기본법」 제28조의 규정에 의하여 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다)는 대통령령이 정하는 바에 의하여 하자보수보증금을 예치하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·대한주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2005.7.13>

③사업주체는 제1항의 규정에 의한 담보책임기간 안에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 하자발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다. <개정 2005.5.26>

④시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 기간 이내에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 실시할 수 있다. 이 경우 안전진단의 대상·절차 및 비용부담에 관한 사항과 안전진단 실시기관의 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2005.5.26>

⑤사업주체·설계자 또는 감리자는 제1항의 규정에 의한 담보책임기간 안에 발생한 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 「건축법」 제88조의 규정에 의한 건축분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다. <신설 2005.5.26, 2008.3.21>

⑥ 입주자·입주자대표회의·관리주체 또는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구성된 관리단 등(이하 "입주자등"이라 한다)과 사업주체(제2항에 따른 하자보수보증금의 보증서 발급기관을 포함한다. 이하 같다)는 제1항에 따른 담보책임기간 안에 발생한 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다. <신설 2008.3.21>

[시행일:2009.3.22] 제46조제6항

**제53조 (주택관리업)** ①제43조제1항에 해당하는 공동주택의 관리를 업으로 하고자 하는 자는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 한다. 이 경우 등록사항에 변경이 있는 때에는 국토해양부령이 정하는 바에 의하여 변경신고를 하여야 한다. <개정 2008.2.29>

②제1항의 규정에 의하여 등록을 한 자(이하 "주택관리업자"라 한다)가 제54조의 규정에 의하여 그 등록이 말소되고 2년이 경과되지 아니한 때에는 다시 등록할 수 없다.

③ 제1항에 따라 주택관리업을 등록하려는 자가 갖추어야 하는 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)·인력·시설 및 장비, 등록의 절차, 영업의 종류와 공동주택의 관리방법 및 그 업무내용 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2008.3.28>

④주택관리업자의 지위에 관하여 이 법에 규정이 있는 것을 제외하고는 「민법」 중 위임에 관한 규정을 준용한다. <개정 2005.7.13>

**제55조 (관리사무소장의 업무 등)** ①주택관리업자·입주자대표회의(자치관리의 경우에 한한다) 또는 임대사업자(「임대주택법」 제2조제4호의 규정에 의한 임대사업자를 말한다)는 대통령령이 정하는 바에 따라 제56조의 규정에 의한 주택관리사 또는 주택관리사보(이하 "주택관리사등"이라 한다)를 공동주택의 관리사무소장 등으로 배치하여야 한다. <개정 2005.12.23>

②관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 및 사용자의 권익을 보호하기 위하여 다음 각호의 업무를 집행한다. <개정 2008.2.29>

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각목의 업무

가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무

나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금 그 밖에 경비의 청구·수령·지출업무

2. 장기수선계획의 조정, 시설물의 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대해서는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다

3. 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토해양부령이 정하는 업무

③관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.

④관리사무소장은 그 배치내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토해양부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다. <개정 2005.12.23, 2008.2.29>

## □ 「주택법 시행령」

**제2조 (공동주택의 종류와 범위)** ①「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제2호의 규정에 의한 공동주택의 종류와 범위는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목 내지 다목의 규정이 정하는 바에 의한다. <개정 2005.3.8>

②제1항의 규정에 의한 공동주택은 그 공급기준 및 건설기준 등을 고려하여 국토해양부령으로 그 종류를 세분할 수 있다. <개정 2008.2.29>

**제4조 (주택단지의 구분기준이 되는 도로)** 법 제2조제4호 라목에서 "대통령령이 정하는 시설"이라 함은 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음 각호의 1에 해당하는 도로를 말한다. <개정 2005.3.8, 2008.2.29>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획시설인 도로로서 국토해양부령이 정하는 도로
2. 「도로법」에 의한 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도
3. 그 밖에 관계 법령에 의하여 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로

**제15조 (사업계획의 승인)** ①법 제16조제1항 본문에서 "대통령령이 정하는 호수"라 함은 단독주택의 경우에는 20호, 공동주택의 경우에는 20세대를 말하며, "대통령령이 정하는 면적"이라 함은 1만제곱미터를 말한다.

②법 제16조제1항 단서의 규정에 의하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역중 상업지역(유통상업지역을 제외한다) 또는 준주거지역안에서 300세대 미만의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우로서 다음 각호의 요건을 충족하는 경우와 「농어촌주택개량 촉진법」에 의한 농어촌주거환경개선사업중 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업에 대하여는 이를 사업계획승인대상에서 제외한다. <개정 2005.3.8>

1. 1세대당 주택의 규모가 제21조제1항의 규정에 의한 공동주택의 규모에 적합한 경우
2. 당해 건축물의 연면적에 대한 주택연면적 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우

③제1항 및 제2항 각 호 외의 부분의 규정에 의한 주택건설규모를 산정함에 있어 동일한 사업주체(「건축법」 제2조제1항제12호의 규정에 의한 건축주를 포함한다)가 일단의 주택단지를 수 개의 공구로 분할하여 주택을 건설하고자 하는 때에는 전체 공구의 주택건설호수 또는 세대수의 규모를 주택건설규모로 산정한다. 이 경우 주택의 건설기준, 부대시설 및 복리시설의 설치기준과 대지의 조성기준의 적용에 있어서는 전체 공구를 하나의 대지로 본다. <개정 2005.3.8, 2006.2.24>

④법 제16조제1항 본문에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 경우를 말한다. <개정 2005.3.8, 2008.2.29>

1. 330만제곱미터 이상의 규모로 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업 또는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업을 추진하는 지역중 국토해양부장관이 지정·고시하는 지역안에서 주택건설사업을 시행하는 경우

2. 수도권·광역시 지역의 긴급한 주택난 해소가 필요하거나 지역균형개발 또는 광역적 차원의 조정이 필요하여 국토해양부장관이 지정·고시하는 지역안에서 주택건설사업을 시행하는 경우

⑤법 제16조의 규정에 의하여 주택건설사업계획(주택건설사업에 필요한 대지조성공사를 우선 시행하고자 하는 경우를 포함한다) 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻고자 하는 자가 제출하여야 하는 서류는 다음과 같다. <개정 2005.3.8, 2006.2.24, 2008.2.29>

1. 주택건설사업계획 승인신청의 경우 : 다음 각목의 서류. 다만, 제16조의 규정에 의한 표본설계도서에 의하여 사업계획승인을 신청하는 경우에는 라목의 서류를 제외한다.

가. 주택건설사업계획승인신청서

나. 주택건설사업계획서

다. 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도

라. 제2호 다목의 서류(대지조성공사를 우선 시행하는 경우에 한한다)

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제1항제3호 및 동법 시행령 제97조제6항제3호의 사항을 기재한 서류(법 제18조제2항의 규정에 의하여 토지를 수용 또는 사용하고자 하는 경우에 한한다)

바. 제12조 각호의 사실을 증명하는 서류(공동사업시행의 경우에 한하며, 법 제32조제1항의 규정에 의한 주택조합이 단독으로 사업을 시행하는 경우에는 제12조제2호 및 제3호의 사실을 증명하는 서류를 말한다)

사. 법 제17조제3항의 규정에 의한 협의에 필요한 서류

아. 법 제30조제1항의 규정에 의한 공공시설의 귀속에 관한 사항을 기재한 서류

자. 주택조합설립인가서(법 제32조제1항의 규정에 의한 주택조합의 경우에 한한다)

차. 법 제35조제2항 각호의 1의 사실 또는 이 영 제13조제1항 각호의 사실을 증명하는 서류(「건설산업기본법」 제9조의 규정에 의한 건설업 등록을 한 자가 아닌 경우에 한한다)

카. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 서류

2. 대지조성사업계획 승인신청의 경우 : 다음 각 목의 서류

가. 대지조성사업계획승인신청서

나. 대지조성사업계획서

다. 대지조성공사설계도서. 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체, 대한주택공사 또는 「한국토지공사법」에 의한 한국토지공사(이하 "한국토지공사"라 한다)인 경우에는 국토해양부령이 정하는 도서로 한다.

라. 제1호 마목·사목 및 아목의 서류

마. 조성한 대지의 공급계획서

바. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 서류

## 제5장 주택의 관리

### 제1절 주택의 관리방법 등

**제46조 (주택관리의 적용범위)** ①법 제5장 및 이 장에서 정하는 공동주택의 관리에 관한 사항은 법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조 및 제47조·제57조제3항에서 같다)에 대하여 적용한다. 다만, 임대를 목적으로 하여 건설한 공동주택에 대하여는 제47조·제55조·제57조제3항·제59조 내지 제62조·제64조·제65조·제72조 및 제73조의 규정에 한하여 적용한다. <개정 2005.3.8, 2006.2.24, 2007.11.30>

②제1항의 규정에 불구하고 제47조(리모델링주택조합의 리모델링 행위허가에 한한다) 및 제59조 내지 제62조의 규정은 「건축법」 제8조의 규정에 의한 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택에 대하여도 적용한다. <개정 2005.3.8, 2005.9.16, 2006.2.24>

③제1항에도 불구하고 제47조(리모델링주택조합의 리모델링 행위허가에 한한다), 제48조부터 제67조까지 및 제72조는 「건축법」 제8조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물에도 적용한다. <신설 2007.11.30>

**제47조 (행위허가 등의 기준 등)** ①법 제42조제2항 각호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다.

②법 제42조제2항제4호에서 "대통령령이 정하는 행위"라 함은 다음 각호의 행위를 말한다.

1. 공동주택의 용도폐지

2. 공동주택의 재축 및 비내력벽의 철거

③법 제42조제2항의 규정에 의하여 공동주택의 용도의 사용 등에 대하여 허가를 받거나 신고를 하고자 하는 자는 허가신청서 또는 신고서에 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. <개정 2008.2.29>

④다음 각호의 1에 해당하는 자는 법 제42조제3항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

1. 법 제32조제1항의 규정에 의하여 동별 또는 주택단지별로 설립된 리모델링주택조합. 이 경우 다음 각목의 사항이 기재된 결의서에 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 하며, 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 동의를 얻어야 한다.

가. 리모델링 설계의 개요

나. 공사비

다. 조합원의 비용분담내역

2. 주택단지의 주택소유자 전원의 동의를 얻은 입주자대표회의

⑤공동주택의 지하층은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제11조의 규정에 의한 주민공동시설로 활용할 수 있다. 이 경우 관리주체는 대피시설로 사용하는데 지장이 없도록 이를 유지·관리하여야 한다. <개정 2006.2.24>

**제48조 (주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위)** 법 제43조제1항에서 "대통령령이 정하는 공동주택"이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(「건축법」 제8조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물과 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 말한다. <개정 2007.11.30>

1. 300세대 이상의 공동주택

2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

4. 「건축법」 제8조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물



**제59조 (사업주체의 하자보수)** ①법 제46조제1항의 규정에 의하여 사업주체(동조 제2항 본문의 규정에 의한 사업주체를 말한다. 이하 이 조와 제60조 및 제61조에서 같다)가 보수책임을 부담하는 하자의 범위, 내력구조부별 및 시설공사별 하자담보책임기간 등은 별표 6 및 별표 7과 같다. <개정 2005.9.16>

[별표 6] <개정 2007.3.16>

하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간  
(제59조제1항관련)

1. 하자의 범위

공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자

2. 시설공사별 하자담보책임기간

구 분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
1. 대지조성공사	가. 토공사		○		
	나. 석축공사		○		
	다. 옹벽공사		○		
	라. 배수공사		○		
	마. 포장공사			○	
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사		○		
	나. 지하저수조공사		○		
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사		○		
	라. 옥외급수 관련 공사		○		
3. 지정 및 기초	가. 직접기초공사			○	
	나. 말뚝기초공사			○	
4. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사				○
	나. 특수콘크리트공사				○
	다. 프리캐스트콘크리트공사				○
5. 철골공사	가. 구조용철골공사			○	
	나. 경량철골공사		○		
	다. 철골부대공사		○		



6. 조적공사	가. 일반벽돌공사		○		
	나. 점토벽돌공사		○		
	다. 블럭공사		○		
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사		○		
	나. 수장목공사	○			
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사		○		
	나. 창호철물공사		○		
	다. 유리공사	○			
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사				○
	나. 흙통 및 우수관공사				○
	다. 방수공사				○
10. 마감공사	가. 미장공사	○			
	나. 수장공사	○			
	다. 칠공사	○			
	라. 도배공사	○			
	마. 타일공사		○		
	바. 단열공사		○		
	사. 옥내가구공사		○		
11. 조경공사	가. 식재공사		○		
	나. 잔디심기공사	○			
	다. 조경시설물공사		○		
	라. 관수 및 배수공사		○		
	마. 조경포장공사		○		
	바. 조경부대시설공사		○		
12. 잡공사	가. 온돌공사(세대매립배관 포함)			○	
	나. 주방기구공사		○		
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○		
	라. 금속공사	○			
13. 난방·환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사		○		
	나. 공기조화기기설비공사		○		
	다. 덕트설비공사		○		
	라. 배관설비공사		○		
	마. 보온공사		○		
	바. 자동제어설비공사		○		

14. 급·배수위생설비공사	가. 급수설비공사		○		
	나. 온수공급설비공사		○		
	다. 배수·통기설비공사		○		
	라. 위생기구설비공사		○		
	마. 철 및 보온공사		○		
	바. 특수설비공사		○		
15. 가스 및 소화설비공사	가. 가스설비공사		○		
	나. 소화설비공사			○	
	다. 제연설비공사			○	
	라. 가스저장시설공사			○	
16. 전기 및 전력설비공사	가. 배관·배선공사		○		
	나. 피뢰침공사		○		
	다. 조명설비공사	○			
	라. 동력설비공사		○		
	마. 수·변전설비공사			○	
	바. 수·배전공사		○		
	사. 전기기기공사		○		
	아. 발전설비공사			○	
	자. 승강기 및 인양기설비공사			○	
17. 통신·신호 및 방재설비 공사	가. 통신·신호설비공사		○		
	나. TV공청설비공사		○		
	다. 방재설비공사		○		
	라. 감시제어설비공사		○		
	마. 가정자동화설비공사		○		
	바. 자동화재탐지설비공사			○	
	사. 정보통신설비공사		○		

## □ 「건축법」

제2조 (정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 18. (생략)

② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.

1. 단독주택
2. 공동주택
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설
5. 문화 및 집회시설
6. 종교시설
7. 판매시설
8. 운수시설
9. 의료시설
10. 교육연구시설
11. 노유자(노유자: 노인 및 어린이)시설
12. 수련시설
13. 운동시설
14. 업무시설
15. 숙박시설
16. 위락(위락)시설
17. 공장
18. 창고시설
19. 위험물 저장 및 처리 시설
20. 자동차 관련 시설
21. 동물 및 식물 관련 시설
22. 분뇨 및 쓰레기 처리시설
23. 교정(교정) 및 군사 시설
24. 방송통신시설
25. 발전시설
26. 묘지 관련 시설
27. 관광 휴게시설
28. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

## □ 「건축법 시행령」

**제3조의4 (용도별 건축물의 종류)** 법 제2조제2항 각호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다. [본조신설 1999.4.30]

[별표 1] <개정 2008.5.26>

### 용도별 건축물의 종류(제3조의4관련)

1. 단독주택(가정보육시설·공동생활가정 및 재가노인복지시설을 포함한다)

가. 단독주택

나. 다중주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택을 말한다.

(1) 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것

(2) 독립된 주거의 형태가 아닐 것

(3) 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하일 것

다. 다가구주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

(1) 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층 바닥면적의 2분의 1 이상을 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

(2) 1개동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터이하일 것

(3) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것

라. 공 관

2. 공동주택(가정보육시설·공동생활가정 및 재가노인복지시설을 포함한다). 다만, 가목 또는 나목의 경우 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목의 경우 층수를 산정함에 있어서 1층 바닥면적의 2분의 1 이상을 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

가. 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택

나. 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택

- 다. 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한 다)의 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택
- 라. 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것

## □ 「도시 및 주거환경 정비법」

제2조 (용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 2006.5.24>

1. "정비구역"이라 함은 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역을 말한다.
2. "정비사업"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.
  - 가. 주거환경개선사업 : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
  - 나. 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
  - 다. 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
  - 라. 도시환경정비사업 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
3. "노후·불량건축물"이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 건축물을 말한다.
  - 가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
  - 나. 다음의 요건에 해당하는 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물
    - (1) 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재할 것
    - (2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

다. 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물

4. "정비기반시설"이라 함은 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(국토의계획및이용에관한법률 제2조제9호의 규정에 의한 공동구를 말한다. 이하 같다) 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설을 말한다.

5. "공동이용시설"이라 함은 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설을 말한다.

6. "대지"라 함은 정비사업에 의하여 조성된 토지를 말한다.

7. "주택단지"라 함은 주택 및 부대·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 대통령령이 정하는 범위에 해당하는 일단의 토지를 말한다.

8. "사업시행자"라 함은 정비사업을 시행하는 자를 말한다.

9. "토지등소유자"라 함은 다음 각목의 자를 말한다.

가. 주거환경개선사업·주택재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우에는 정비구역안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

나. 주택재건축사업의 경우에는 다음의 1에 해당하는 자

(1) 정비구역안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

(2) 정비구역이 아닌 구역안에 소재한 대통령령이 정하는 주택 및 그 부속토지의 소유자와 부대·복리시설 및 그 부속토지의 소유자

10. "주택공사등"이라 함은 대한주택공사법에 의하여 설립된 대한주택공사 또는 지방공기업법에 의하여 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.

11. "정관등"이라 함은 다음 각목의 것을 말한다.

가. 제20조의 규정에 의한 정관

나. 토지등소유자가 자치적으로 정하여 운영하는 규약

다. 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수"라 한다) 또는 주택공사등이 제30조제8호의 규정에 의하여 작성한 시행규정

**제28조 (사업시행인가)** ①사업시행자(제8조제1항 내지 제3항의 규정에 의한 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수인 경우를 제외한다)는 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 제30조의 규정에 의한 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하고 사업시행인가를 받아야 한다.

인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 이를 신고하여야 한다. <개정 2005.3.18, 2008.2.29>

②시장·군수는 제4조제1항의 규정에 의한 정비구역외에서 시행하는 주택재건축사업의 사업시행인가를 하고자 하는 경우에는 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령이 정하는 사항에 대하여 건축법 제4조의 규정에 의하여 시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

③ 시장·군수는 제1항에 따른 사업시행인가(시장·군수가 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하고자 하는 경우(인가받은 내용을 변경하는 경우를 포함한다) 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. <신설 2007.12.21>

④시장·군수는 제1항의 규정에 의한 사업시행인가(시장·군수가 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 그 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토해양부령이 정하는 방법 및 절차에 의하여 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항 단서의 규정에 의한 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2007.12.21, 2008.2.29>

⑤사업시행자(시장·군수 또는 주택공사등을 제외한다)는 사업시행인가를 신청(인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우를 포함한다)하기 전에 미리 정관등이 정하는 바에 따라 토지등소유자(주택재건축사업인 경우에는 조합원을 말하며, 이하 이 항에서 같다)의 동의를 얻어야 한다. 다만, 사업시행자가 지정개발자인 경우에는 정비구역 안의 토지면적 50퍼센트 이상 토지소유자의 동의와 토지등소유자 과반수의 동의를 각각 얻어야 한다. <개정 2005.3.18, 2007.12.21>

⑥제17조의 규정은 제5항의 규정에 의한 동의에 관하여 이를 준용한다. <개정 2007.12.21>

**제63조 (보조 및 용자)** ①국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령이 정하는 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 용자할 수 있다. <개정 2005.3.18>

- ②시장·군수는 사업시행자가 주택공사등인 주거환경개선사업과 관련하여 제1항의 규정에 의한 정비기반시설 및 임시수용시설을 건설하는 경우 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 주택공사등에게 보조하여야 한다. <개정 2005.3.18>
- ③국가 또는 지방자치단체는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 보조 또는 용자하거나 용자를 알선할 수 있다.
- ④국가 또는 지방자치단체는 제1항 및 제2항의 규정에 따라 정비사업에 필요한 비용을 보조 또는 용자하는 경우 제35조제1항의 규정에 따른 순환정비방식의 정비사업에 우선적으로 지원할 수 있다. 이 경우 순환정비방식의 정비사업의 원활한 시행을 위하여 국가 또는 지방자치단체는 제35조제2항의 규정에 따른 순환용주택의 건설비, 공가관리비의 일부를 보조 또는 용자할 수 있다. <신설 2006.12.28>

## □ 「임대주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "임대주택"이란 임대 목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 말한다.
2. "건설임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말하며, 그 종류는 대통령령으로 정한다.
  - 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택
  - 나. 「주택법」 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주택으로서 제6조에 따른 임대사업자 등록을 마치고 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 임대하는 주택
3. "매입임대주택"이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 말한다.
4. "임대사업자"란 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다), 제6조에 따라 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자 또는 제7조에 따라 설립된 임대주택조합을 말한다.



- 제28조(임대주택의 관리)** ① 임대사업자는 임대주택이 대통령령으로 정하는 규모에 해당하면 「주택법」 제53조에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다. 다만, 임대사업자가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 경우에는 대통령령으로 정하는 방법에 따라 관리할 수 있다.
- ② 임대사업자가 제1항에 따라 임대주택을 자체관리하려면 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
- ③ 둘 이상의 임대사업자가 동일한 시(특별시와 광역시를 포함한다)·군 지역에서 임대주택을 자체관리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다.
- ④ 임대사업자는 임차인으로부터 임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.
- ⑤ 임대사업자가 자체관리하는 경우의 인가 절차나 관리비의 산정 등에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.
- ⑥ 제1항을 적용할 때 임대주택이 아닌 주택과 임대주택이 같은 건축물 안에 있거나 같은 주택단지를 구성하고 있는 경우에는 임대주택이 아닌 주택의 관리 방법에 따라야 한다.

## □ 「거창군 위원회 실비변상조례」

**제1조(목적)** 이 조례는 거창군 각종위원회(이하 "위원회"라 한다)의 수당 및 여비(이하 "실비변상"이라 한다)에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용)** 법령·조례 또는 규칙에 의하여 설치된 각종위원회 위원의 실비변상에 관하여는 다른 법령 조례 또는 규칙에 특별히 규정된 것을 제외하고는 이 조례에 의한다. <전문개정 1982. 6. 29 조례 제616호>

**제3조(수당)** 군 소속 직원이 아닌 위원이 회의에 출석할 때에는 예산의 범위안에서 일비를 지급할 수 있다. <개정 1982. 6. 29 조례 제616호>

**제4조(여비)** 공무원이 아닌 위원이 위원회의 의결 또는 위원장의 명에 따라 공무로 출장할 때에는 지방 5급 공무원에 상당하는 여비를 지급할 수 있다.

## ■ 「거창군 보조금 관리조례」

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. "보조금"이라함은 군 이외의 자가 행하는 사무 또는 사업에 대하여 공익상, 시책상의 필요에 따라 군이 이를 조성하거나 재정상의 원조를 하기 위하여 교부하는 자금을 말한다.
2. "보조사업"이라함은 보조금의 교부대상이 되는 사무 또는 사업을 말한다.
3. "보조사업자"라 함은 보조사업을 수행하는 자를 말한다.

### 제4조(보조대상)

1. 법률에 규정이 있는 경우
2. 국가보조재원에 의한 것으로서 국가가 지정한 경우
3. 군이 권장하는 사업을 위하여 필요하다고 인정되는 경우

제14조(사업비 정산검사) ① 군수는 보조사업이 완성 또는 폐지신고 되었거나 사업 연도가 종료 되었을 때는 다음 각호의 1에 대하여 보조금 정산검사를 행하여야 한다.

1. 보조사업의 목적대로 집행여부
2. 보조금 과다 정산 여부
3. 증빙서류 등

② 사업비 정산액이 보조금 산출의 기초가 되는 사업량보다 감소되었을 때는 그 감소율에 의하여 보조금을 감액한다.

<의안번호 제2008 - 52호>

거창군 공동주택관리분쟁조정위원회 구성  
및 운영조례안  
검 토 보 고 서

### I. 검토경과

- 가. 제출일자 : 2008년 11월 14일
- 나. 제출자 : 거창군수(도시건축과장)
- 다. 회부일자 : 2008년 11월 19일

### II. 제안이유

- 최근 공동주택관리와 관련하여 당사자간의 분쟁이 빈번히 발생하고 있으며, 향후 이와 관련한 분쟁조정 신청 등이 많이 늘어날 것으로 예상됨에 따라 「주택법」 제52조의 규정에서 위임하여 설치하는 거창군 공동주택관리분쟁조정위원회의 구성 및 운영에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 공동주택 관리와 관련한 분쟁을 조정하기 위함.

### III. 주요내용

- 가. 조례의 목적과 적용범위를 규정함.(안 제1조, 제2조)
  - 거창군에 있는 공동주택으로서 「주택법」 제29조에 따른 사용검사를 받은 공동주택에 적용함.(안 제2조)

나. 거창군 공동주택관리분쟁조정위원회의 구성 및 운영에 관하여 규정함.

(안 제3조부터 제7조까지, 제10조, 제14조, 제15조까지)

- 위원회의 구성에 관한 사항(안 제3조)
- 위원회의 기능에 관한 사항(안 제4조)
- 위원장의 직무, 회의소집 및 운영, 간사 등에 관한 사항  
(안제5조부터 제7조까지)
- 조사 및 의견청취, 위원수당, 운영세칙에 관한 사항  
(안 제10조, 제14조, 제15조)

다. 분쟁조정 신청, 조정의 성립, 조정의 거부·중지·종결과 그에 필요한 서식을 규정함.(안 제8조, 제9조, 제11조, 제12조)

#### IV. 검토의견

- 이 조례안은 「주택법」 제52조(공동주택관리분쟁조정위원회)의 규정에 따라 “거창군 공동주택관리분쟁조정위원회”를 설치하여 공동주택단지 내에서 발생하는 주민들의 갈등해소 및 조정 등 행정의 중재역할범위를 정하고 공동주택분쟁위원회 운영에 필요한 사항을 규정하여 위원회 운영의 효율성을 기하고자 제출된 조례

안으로 타당한 것으로 보이며, 상위법 저촉사항이나 행정절차법 이행 등 관계법령을 살펴 본 결과 별다른 사항이 없는 것으로 검토됨.

- 다만, 이 조례 제정과 관련하여 거창군 관내의 공동주택 단지 내의 분쟁실태와 조례제정의 필요성 등에 대하여는 집행부의 설명이 필요하며, 아울러 심도 있는 검토가 필요함.

## V. 참고사항

### 가. 관계법령

- 「주택법」 제29조, 제42조, 제52조 및 같은 법 시행령 제51조, 제67조
- 「비영리민간단체지원법」 제2조
- 「임대주택법」 제2조제4호
- 「거창군 위원회 실비변상조례」

나. 예산조치 : 2009년도 본예산 반영(1,050천원)

다. 합의 : 기획감사실 기획담당

라. 그 밖에

- 1) 신·구조문대비표 : 해당없음
- 2) 입법예고(2008. 10. 18. ~ 11. 6.) 결과 : 특기사항 없음
- 3) 규제심사 : 해당사항 없음

# 관 계 법 령

## □ □ 「주택법」

제2조 (정의 <개정 2005.7.13>) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.  
<개정 2005.1.8, 2005.7.13, 2005.12.23, 2007.4.20, 2007.7.19, 2008.2.29, 2008.3.21>

1. "주택"이라 함은 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

2. "공동주택"이라 함은 건축물의 벽·복도·계단 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

3. "국민주택"이라 함은 제60조의 규정에 의한 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호의 규정에 의한 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하의 주택을 말한다. 이하 "국민주택규모"라 한다)을 말한다. 이 경우 주거전용 면적의 산정방법은 국토해양부령으로 정한다.

3의2. "공공택지"라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.

가. 제18조제2항의 규정에 의한 국민주택건설 또는 대지조성사업

나. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지를 제외한다.

다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지개발사업

라. 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」에 의한 국민임대주택단지조성사업

마. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 같은 법 제21조의 규정에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업에 한한다)

바. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업에 한한다)

4. "주택단지"라 함은 제16조의 규정에 의한 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻어 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다. 다만, 다음 각목의 시설로 분리된 토지는 이를 각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목 내지 다목의 시설에 준하는 것으로서 대통령령이 정하는 시설

5. "사업주체"라 함은 제16조의 규정에 의한 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻어 그 사업을 시행하는 다음 각목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체

나. 「대한주택공사법」에 의한 대한주택공사(이하 "대한주택공사"라 한다)·「한국토지공사법」에 의한 한국토지공사(이하 "한국토지공사"라 한다)

다. 제9조의 규정에 의하여 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 의하여 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

6. "부대시설"이라 함은 주택에 부대되는 다음 각목의 시설 또는 설비를 말한다.

가. 주차장·관리사무소·담장 및 주택단지안의 도로

나. 「건축법」 제2조제1항제4호의 규정에 의한 건축설비

다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령이 정하는 시설 또는 설비

7. "복리시설"이라 함은 주택단지안의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각목의 공동시설을 말한다.

가. 어린이놀이터·근린생활시설·유치원·주민운동시설 및 경로당

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령이 정하는 공동시설

8. "간선시설"이라 함은 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(2 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지를 말한다)안의 기간시설을 당해 주택단지밖에 있는 동종의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지안의 기간시설을 포함한다.

9. "주택조합"이라 함은 다수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합 : 동일한 특별시·광역시·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다. 이하 같다)에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

나. 직장주택조합 : 동일한 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합  
다. 리모델링주택조합 : 공동주택의 소유자가 당해 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

10. "입주자"라 함은 다음 각목에 규정된 자를 말한다.

가. 제13조·제38조·제86조·제89조 및 제98조의 경우에는 주택을 공급받는 자

나. 제54조 및 제57조의 경우에는 주택의 소유자

다. 제42조 내지 제45조·제55조 및 제59조의 경우에는 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속

11. "사용자"라 함은 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말한다.

12. "관리주체"라 함은 공동주택을 관리하는 다음 각목의 자를 말한다.

가. 제43조제4항의 규정에 의한 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

나. 제43조제6항의 규정에 의하여 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

다. 제53조제1항의 규정에 의한 주택관리업자

라. 「임대주택법」 제2조제4호의 규정에 의한 임대사업자

13. "리모델링"이라 함은 제42조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 대수선 또는 대통령령이 정하는 범위 내에서 증축을 하는 행위를 말한다.



**제29조 (사용검사 등)** ①사업주체는 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토해양부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장(국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 사업주체인 경우와 대통령령이 정하는 경우에는 국토해양부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 사업계획승인조건의 미이행 등 특별한 사유가 있어 사업을 완료하지 못하고 있는 경우에는 완공된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 있다.

<개정 2008.2.29>

②사업주체가 제1항의 규정에 의한 사용검사를 받은 때에는 제17조제1항의 규정에 의하여 의제되는 인·허가등에 따른 당해 사업의 사용승인·준공검사 또는 준공인가 등을 받은 것으로 본다. 이 경우 제1항의 규정에 의한 사용검사를 행하는 시장·군수·구청장(이하 "사용검사권자"라 한다)은 미리 관계행정기관의 장과 협의하여야 한다.

③사업주체가 파산 등으로 제1항의 규정에 의한 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 당해 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자 등이 대통령령이 정하는 바에 의하여 사용검사를 받을 수 있다.

④사업주체 또는 입주예정자는 제1항의 규정에 의한 사용검사를 받은 후가 아니면 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다. 다만, 대통령령이 정하는 경우로서 사용검사권자의 임시사용승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

**제42조 (공동주택의 관리 등)** ①관리주체는 공동주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 이 법 또는 이 법에 의한 명령에 따라 관리하여야 한다.

②공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하고자 하는 경우에는 허가 또는 신고와 관련한 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의비율에 관하여는 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다. 다만, 리모델링의 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제12조의 규정을 준용하여 안전진단을 실시하여야 하며, 안전진단의 결과 건축물의 구조의 안전에 위험이 있다고 평가되어 주택재건축사업의 시행이 필요하다고 결정된 공동주택의 경우에는 제2호의 규정에 의한 리모델링(증축을 위한 리모델링에 한한다)을 허가할 수 없다. <개정 2005.7.13, 2008.2.29, 2008.3.28>

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도외의 용도에 사용하는 행위
  2. 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 행위
  3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 당해 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토해양부령이 정하는 경미한 행위를 제외한다)
  4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령이 정하는 행위
- ③제2항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 경우에는 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 얻은 입주자대표회의가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.
- ④제2항의 규정에 의한 행위 또는 제3항의 규정에 의한 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 허가하거나 신고받은 사항에 관하여는 제17조의 규정을 준용하며, 「건축법」 제19조의 규정에 의한 신고를 받은 것으로 본다. <개정 2005.7.13, 2008.3.21>
- ⑤공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 제2항의 규정에 의한 행위 또는 제3항의 규정에 의한 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고한 후 그 공사를 완료하였을 경우에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 제29조의 규정을 준용한다.
- ⑥시장·군수·구청장은 제5항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제2항·제3항 및 제4항에 따른 허가를 받거나 신고한 경우에는 행위허가를 취소할 수 있다. <개정 2008.3.28>

**제52조 (공동주택관리분쟁조정위원회)** ①제42조제5항에 해당하는 자간의 분쟁을 조정하기 위하여 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 공동주택관리분쟁조정위원회(이하 "분쟁조정위원회"라 한다)를 둔다. <개정 2005.12.23>

②분쟁조정위원회에서 심의·조정할 사항은 다음 각호와 같다.

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
2. 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
4. 공동주택(공용부분에 한한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
6. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 조정이 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정한 사항

③제42조제5항에 해당하는 자가 분쟁조정위원회의 조정결과를 수락한 경우에는 당사자간에 조정조서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

④분쟁조정위원회의 구성에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 분쟁조정위원회의 회의·운영 그 밖의 필요한 사항은 당해 시·군·구의 조례로 정한다.

## □ 「주택법 시행령」

**제51조 (입주자대표회의의 의결사항 등)** ①입주자대표회의는 법 제43조의 규정에 의하여 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다. 다만, 법 제44조제2항의 규정에 의한 공동주택관리규약(이하 "관리규약"이라 한다)으로 정한 경우로서 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 구성원 과반수의 찬성으로 의결할 수 있다. <개정 2006.2.24>

1. 관리규약 개정안의 제안 및 공동주택의 관리에 필요한 제규정(관리규약을 제외한다)의 제정·개정
2. 관리비 예산의 확정, 사용료 기준의 결정, 감사의 요구와 결산의 처리
3. 단지안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준
4. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
5. 공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량
6. 공동주택에 대한 리모델링의 제안 및 리모델링의 시행
7. 법 제47조제1항의 규정에 의한 장기수선계획(이하 "장기수선계획"이라 한다) 및 법 제49조의 규정에 의한 안전관리계획(이하 "안전관리계획"이라 한다)의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우에 한한다)
8. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
9. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

②입주자대표회의는 관리규약이 정하는 바에 따라 회장이 소집한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 회장은 해당일부터 14일 이내에 입주자대표회의를 소집하여야 한다.

1. 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때
  2. 입주자들의 10분의 1 이상이 요청하는 때
- ③입주자대표회의가 제1항의 규정에 의한 사항을 의결함에 있어서는 공동주택의 입주자등외의 자로서 당해 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해하여서는 아니된다.
- ④입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에 게 보관하게 하고, 관리주체는 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약이 정하는 바에 의하여 이에 응하여야 한다.
- ⑤입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭하여서는 아니된다.

**제67조 (공동주택관리분쟁조정위원회의 구성)** ①법 제52조의 규정에 의한 공동주택관리분쟁조정위원회는 위원장 1인을 포함하여 10인 이내의 위원으로 구성하되, 위원은 다음 각호의 1에 해당하는 자로서 당해 지방자치단체의 장이 위촉 또는 임명하는 자가 된다. 이 경우 제1호 및 제2호의 위원은 각각 2인으로 한다. <개정 2005.3.8>

1. 분쟁이 발생한 공동주택의 입주자대표회의가 추천하는 자
  2. 분쟁이 발생한 공동주택의 관리주체가 추천하는 자
  3. 시민단체(「비영리민간단체 지원법」 제2조의 규정에 의한 비영리민간단체를 말한다)에서 추천한 자
  4. 주택관리관련 분야에 관한 학식과 경험이 있고 덕망을 갖춘 자
  5. 당해 지방자치단체 소속공무원
- ②위원장은 제1항제3호 내지 제5호의 위원중에서 당해 지방자치단체의 장이 지명하는 자가 된다.
- ③제1항제1호 및 제2호의 위원은 분쟁사건별로 위촉하되, 그 임기는 위촉된 때부터 당해 분쟁의 조정절차가 완료되는 때까지로 하며, 동항제3호 및 제4호의 위원의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있다.

## □ 「비영리민간단체지원법」

제2조 (정의) 이 법에 있어서 "비영리민간단체"라 함은 영리가 아닌 공익활동을 수행하는 것을 주된 목적으로 하는 민간단체로서 다음 각호의 요건을 갖춘 단체를 말한다.

1. 사업의 직접 수혜자가 불특정 다수일 것
2. 구성원 상호간에 이익분배를 하지 아니할 것
3. 사실상 특정정당 또는 선출직 후보를 지지·지원할 것을 주된 목적으로 하거나, 특정 종교의 교리전파를 주된 목적으로 설립·운영되지 아니할 것
4. 상시 구성원수가 100인 이상일 것
5. 최근 1년 이상 공익활동실적이 있을 것
6. 법인이 아닌 단체일 경우에는 대표자 또는 관리인이 있을 것

## □ 「임대주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "임대주택"이란 임대 목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 말한다.
2. "건설임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말하며, 그 종류는 대통령령으로 정한다.
  - 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택
  - 나. 「주택법」 제9조에 따라 등록된 주택건설사업자가 같은 법 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주택으로서 제6조에 따른 임대사업자 등록을 마치고 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 임대하는 주택
3. "매입임대주택"이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 말한다.
4. "임대사업자"란 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다), 제6조에 따라 주택임대사업을 하기 위하여 등록된 자 또는 제7조에 따라 설립된 임대주택조합을 말한다.

## □ 「거창군 위원회 실비변상조례」

**제1조(목적)** 이 조례는 거창군 각종위원회(이하 "위원회"라 한다)의 수당 및 여비(이하 "실비변상"이라 한다)에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용)** 법령·조례 또는 규칙에 의하여 설치된 각종위원회 위원의 실비변상에 관하여는 다른 법령 조례 또는 규칙에 특별히 규정된 것을 제외하고는 이 조례에 의한다. <전문개정 1982. 6. 29 조례 제616호>

**제3조(수당)** 군 소속 직원이 아닌 위원이 회의에 출석할 때에는 예산의 범위안에서 일비를 지급할 수 있다. <개정 1982. 6. 29 조례 제616호>

**제4조(여비)** 공무원이 아닌 위원이 위원회의 의결 또는 위원장의 명에 따라 공무로 출장할 때에는 지방 5급 공무원에 상당하는 여비를 지급할 수 있다.

<의안번호 제2008 - 53호>

거창군 통합방위협의회 구성 및 운영 등에  
관한 조례일부개정조례안  
검 토 보 고 서

## I. 검토경과

- 가. 제출일자 : 2008년 11월 14일
- 나. 제 출 자 : 거창군수(재난관리과)
- 다. 회부일자 : 2008년 11월 19일

## II. 제안이유

- 「통합방위법 시행령」 제7조에 따라 지역방위태세를 구축하기 위하여 통합방위협의회 당연직 위원을 추가하고, 알기쉬운 법령 만들기를 위한 정비기준에 맞게 용어를 순화하고자 함.

## III. 주요내용

- 가. 통합방위협의회 당연직 위원을 추가함.(안 제3조제2항)
  - 국군기무부대 및 국가정보원 관계자 추가
- 나. 약칭을 삭제하여 목적조항을 간명화 함.(안 제1조)
  - 「통합방위법」(이하 “법”이라 한다)→「통합방위법」
  - 거창군통합방위협의회(이하 “협의회”라 한다)→거창군통합방위협의회

- 거창군통합방위지원본부(이하 “통합방위지원본부”라 한다)  
→ 거창군통합방위지원본부

**다. 「알기쉬운 법령 만들기를 위한 정비기준」에 따라 용어를 순화함.**

- 기타 → 그 밖에  
(안 제2조제5호, 제4조제3항제6호, 제4조제7항, 제5조제2호라목)
- ~의 규정에 의한(의하여) → ~에 따른(따라) (안 제1조, 제5조)
- 각호 → 각 호 (안 제2조, 제3조제2항·제3항, 제4조제3항, 제5조)
- 각목 → 각 목 (안 제5조제1호)
- 인 → 명 (안 제3조제1항)
- 이내 → 내 (안 제3조제1항, 제4조제5항·제6항)
- 취약지역내의 → 취약지역 (안 제5조제1호다목)
- 소속하에(협조하에) → 소속 하에(협조 하에)  
(안 제4조제1항, 제5조제1호라목)

#### IV. 검토의견

- 이 개정조례안은 통합방위법시행령 제7조에서 “지역 협의회 구성 등에 관한 조례의 기준”의 내용이 2006. 5. 30. 개정됨에 따라, 이에 맞게 안 제3조제2항 중 거창군통합방위협의회 위원수를 종전 7명에서 국군 기무부대관계자 및 국가정보원관계자를 추가하여 9명으로 조정하는 것은 타당한 것으로 판단되며, 나머지 개정사항은 법제처의 알기 쉬운 법령 만들기 정비기준에



맞게 정비하려는 것으로 타당한 것으로 보임. 그밖에 상위법 저촉사항이나 행정절차법 이행 등 관계법령을 살펴 본 결과 별다른 사항이 없는 것으로 검토됨.

## V. 참고사항

### 가. 관계법령

- 「통합방위법」 제5조, 제9조, 제17조
- 「통합방위법 시행령」 제7조, 제13조, 제14조, 제26조, 제27조, 제27조의2, 제28조

나. 예산조치 : 별도조치 필요없음

다. 합 의 : 기획감사실

라. 그 밖에

- 1) 신·구조문대비표 : 붙임
- 2) 입법예고(2008. 10. 9. ~ 10. 28.) 결과 : 특기사항 없음
- 3) 규제심사 : 해당사항 없음

# 관 계 법 령

## □ 통합방위법

第5條 (地域統合防衛協議會) ①特別市長·廣域市長·道知事(이하 "市·道知事"라 한다) 소속하에 特別市·廣域市·道統合防衛協議會(이하 "市·道協議會"라 한다)를 두되, 그 議長은 市·道知事が 된다.

②市長·郡守·區廳長 소속하에 市·郡·區統合防衛協議會를 두고, 그 議長은 市長·郡守·區廳長이 된다.

③시·도협의회와 시·군·구통합방위협의회(이하 "지역협의회"라 한다)는 다음 각 호의 사항을 심의한다. 다만, 제1호 및 제3호의 사항은 시·도협의회에 한한다. <개정 2006.3.3>

1. 적의 침투 또는 은거활동이 용이한 지역(이하 "취약지역"이라 한다)의 선정 또는 해제

2. 통합방위 대비책

3. 을중사태 및 병중사태의 선포 또는 해제

4. 통합방위작전·훈련의 지원대책

5. 국가방위요소의 효율적 육성·운용 및 지원대책

④地域協議會의 구성 및 운영등에 관하여 필요한 사항은 大統領令이 정하는 기준에 의하여 條例로 정한다.

第9條 (統合防衛支援本部) ①市·道知事 소속하에 市·道統合防衛支援本部를, 市長·郡守·區廳長·邑長·面長·洞長 소속하에 市·郡·區·邑·面·洞統合防衛支援本部를 둔다.

②市·道統合防衛支援本部와 市·郡·區·邑·面·洞統合防衛支援本部(이하 "각統合防衛支援本部"라 한다)는 管轄地域別로 다음 各號의 事務를 分掌한다.

1. 統合防衛作戰 및 訓練에 대한 支援計劃의 수립·施行

2. 統合防衛綜合狀況室의 設置·운영

3. 國家防衛要素의 육성·지원

4. 統合防衛 脆弱地의 住民申告體制 확립

5. 기타 大統領令 또는 條例로 정하는 사항

③각 統合防衛支援本部의 組織 및 운영에 관하여 필요한 사항은 大統領令이 정하는 기준에 의하여 條例로 정한다.

제17조 (취약지역의 선정 및 관리 등) ①시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 大統領令이 정하는 바에 따라 연 1회 분석하여 시·도협의회의 심의를 거쳐 취약지역으로 선정하거나 선정된 취약지역을 해제할 수 있다. 이 경우 선정 또는 해제한 결과를 통합방위본부장에게 통보하여야 한다.

1. 교통·통신시설이 낙후되어 즉각적인 통합방위작전이 어려운 오지(奧地) 또는 벽지(僻地)
  2. 간첩 및 무장공비가 침투한 사실이 있거나 이들의 은거활동이 용이한 지역
  3. 적의 저공(低空) 침투 또는 저속 항공기의 착륙이 용이한 개활지(開闊地) 또는 호수
  4. 그 밖에 대통령령이 정하는 지역
- ②제1항의 규정에 불구하고 통합방위본부장은 2 이상의 시·도에 걸쳐있거나 국가적인 통합방위 대비책이 필요한 지역을 실무위원회의 심의를 거쳐 취약지역으로 선정하거나 선정된 취약지역을 해제할 수 있다. 이 경우 선정 또는 해제한 결과를 관할 시·도지사에게 통보하여야 한다.
- ③시·도지사는 제1항 및 제2항의 규정에 따라 선정된 취약지역에 장애물을 설치 하는 등 취약지역의 통합방위를 위하여 필요한 대비책을 강구하여야 한다.
- ④지역군사령관은 취약지역 중 방호활동이 필요하다고 인정되는 해안 또는 강안(江岸)에 철책 등 차단시설을 설치하고 대통령령이 정하는 바에 따라 민간인의 출입을 제한할 수 있다.
- ⑤제3항의 규정에 따라 취약지역의 통합방위 대비책에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·도 조례로 정한다.

## □ 통합방위법시행령

제7조 (지역협의회의 구성등에 관한 조례의 기준) ①법 제5조제1항의 특별시·광역시·도·특별자치도통합방위협의회 및 법 제5조제2항의 시·군·구 통합방위협의회(이하 "지역협의회"라 한다)는 다음 각호에 해당하는 자로 구성한다.<개정 1999.3.31, 2006.5.30>

1. 당해지역의 작전책임을 담당하는 군부대의 장
  2. 당해지역 국군기무부대의 장 또는 그 부대원
  3. 국가정보원관계자
  4. 지방검찰청 검사장·지청장 또는 검사
  5. 지방경찰청장 또는 경찰서장
  6. 해양경찰서장 또는 해양파출소장
  7. 지방교정청장 또는 교정시설의 장
  8. 지방병무관서의 장
  9. 교육감 또는 교육장
  10. 지방의회 의장
  11. 지방소방관서의 장
  12. 기타 지역협의회 의장이 위촉하는 자
- ②지역협의회 회의는 정기회의와 임시회의로 구분하되, 정기회의는 분기

1회 소집함을 원칙으로 하고, 임시회의는 의장이 필요하다고 인정하는 때에 소집하며, 의결정족수에 관하여는 제6조제2항의 규정을 준용한다.

③지역협의회는 업무를 효율적으로 처리하기 위하여 지역협의회에 다음 각호의 업무를 담당하는 지역통합방위실무위원회(이하 "지역실무위원회"라 한다)를 둔다.

1. 지역협의회에 부의할 안건의 사전심의
2. 지역협의회 의장이 위임하는 사항의 심의
3. 관계행정기관간의 통합방위업무에 관한 협조·조정

④지역실무위원회는 분기 1회이상 소집함을 원칙으로 하되, 그 구성 및 운영에 필요한 사항은 지역협의회 심의를 거쳐 지역협의회 의장이 이를 정한다.

⑤법 제5조제3항제4호의 규정에 의한 통합방위작전·훈련의 지원대책에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2006.5.30>

1. 통합방위작전시 차량·선박 및 시설 등의 지원대책
2. 향토예비군·민방위대 및 지역주민 등의 통합방위작전 및 통합 방위훈련 참여를 위한 홍보·계몽 및 지원 대책
3. 취약지역 대비책
4. 통합방위작전 및 통합방위훈련의 유공자에 대한 포상 추천

⑥법 제5조제3항제5호의 규정에 의한 국가방위요소의 효율적 육성·운영 및 지원대책에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2006.5.30>

1. 지역예비군중대 사무실의 설치 및 유지에 관한 사항
2. 통합방위작전·훈련에 참가한 국가방위요소의 구성원에 대한 사기양양 및 민·관·군간의 유대강화에 관한 사항

**제13조(통합방위지원본부의 사무)** 법 제9조제2항제5호의 규정에 의한 각 통합방위지원본부의 사무는 다음 각호와 같다.

1. 통합방위작전과 관련된 동원업무의 지원
2. 제25조제3항에 규정된 지역합동보도본부 설치의 지원
3. 지역협의회에서 심의·의결한 사항의 시행

**제14조(통합방위지원본부의 조직 등에 관한 기준)** ①각 통합방위지원 본부는 상황실과 분야별 지원반으로 구성한다.

②제1항의 규정에 의한 분야별 지원반은 총괄, 인력·재정동원, 산업·수송·장비동원, 의료·구호, 보급·급식, 통신·전산, 홍보 등의 분야로 구성하되, 각 지역별 특성에 적합하도록 조정할 수 있다. <개정 2006.5.30>

③각 통합방위지원본부의 본부장은 특별시·광역시·도·특별자치도·시·군·자치구의 경우에는 부기관장이 되도록 하고, 읍·면·동의 경우에는 각각 읍장·면장·동장이 되도록 한다. <개정 2002.3.30, 2006.5.30>

④각 통합방위지원본부는 특별시·광역시·도·특별자치도·시·군·자치구·읍·면·동의 주사무소내에 두도록 한다. <개정 2006.5.30>

**제26조 (개활지·호수의 정의)** 법 제17조제1항제3호의 규정에 의한 개활지 또는 호수라 함은 다음 각호의 기준에 해당하는 것으로 한다.

1. 폭 30미터이상, 길이 250미터이상의 규모(길이방향으로 전·후에 장애물이 없는 경우에는 길이 200미터이상)
2. 개활지의 경사도는 정방향으로 12도이내, 좌·우측 방향으로 5도이내
3. 호수는 수심 80센티미터이상

**제27조 (취약지역의 선정 및 해제 등)** ①법 제17조제1항제4호에서 "그 밖의 대통령령이 정하는 지역"이라 함은 해역·해안 및 도서 등의 지역 중 적의 침투 또는 은거활동이 용이한 지역을 말한다.

②지역군사령관·함대사령관 및 지방경찰청장은 매년 관할구역 중 법 제17조제1항 각 호에 해당하는 지역에 대하여 지형의 특성, 적의 침투에 취약한 요소 및 지역개발에 따른 통합방위환경의 변화실태 등을 검토·분석하여 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 이를 통보하여야 한다.

③시·도지사가 법 제17조제1항에 따라 취약지역을 선정하거나 선정된 취약지역을 해제하는 경우에는 제2항에 따라 통보받은 내용 및 그 지역에 대한 자체분석 결과를 고려하고, 특별시·광역시·도·특별자치도통합방위협의회의 심의를 거쳐야 한다.

[전문개정 2006.5.30]

**제27조의2 (차단시설의 설치 및 출입제한)** ①지역군사령관이 법 제17조제4항에 따라 취약지역에 차단시설을 설치하여 민간인의 출입을 제한하고자 하는 때에는 미리 시·도지사에게 이를 통보하여야 하고, 별표의 표지를 철책 등의 차단시설에 300미터 이내의 간격으로 부착하여야 한다.

②지역사령관은 제1항에 따라 차단시설이 설치된 취약지역에 출입하고자 하는 민간인에 대하여는 인적사항·출입목적 및 출입지역을 확인하여 출입제한조치를 할 수 있다.

[본조신설 2006.5.30]

**제28조 (취약지역 대비책의 기준)** 법 제17조제5항에 따른 취약지역 대비책에 관한 세부사항에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2002.3.30, 2006.5.30>

1. 일반적인 사항으로서 다음 각목의 사항

가. 취약지역 도로개설에 대한 연차계획

나. 통합방위작전을 위한 통신망의 확보·유지

다. 취약지역내 주민신고망의 조직

라. 관계기관과의 협조하에 적 침투전술 및 신고요령에 대한 계몽과 홍보 활동

- 마. 거동수상자의 식별 및 신고를 위한 주기적 신고훈련
- 바. 취약지역에 대한 대민 의료활동·봉사활동의 실시
- 2. 제26조의 규정에 의한 개활지에 대하여는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 장애물의 설치. 이 경우 장애물은 통합방위본부장이 정하는 규격에 따르되, 이동식 장애물의 경우 평시에 이를 제작·확보하고 그 설치의 방법을 자세히 알도록 하여 유사시 바로 설치를 할 수 있도록 하며, 그 설치·운용에 있어서 필요한 때에는 지역군사령관의 통제를 받도록 하여야 한다.
  - 가. 10년생 이상의 입목
  - 나. 모래병커 또는 연못
  - 다. 이동식 장애물(바리케이드, 철침, 1미터 50센티미터 이상 높이의 와이어로프 또는 장애물로서 효과가 있는 차량 등)
  - 라. 그 밖에 장애물로 활용할 수 있는 체육·문화시설 등의 구조물
- 3. 제26조의 규정에 의한 호수에 대하여는 자체적으로 실시하는 수상순찰 활동 등 대비책의 시행