

[2014 건축사예비시리즈 / 종합문제집 건축법규] 정오표 [2014. 5. 7]

※ 학습에 불편을 드려 죄송합니다.

■ 주택법 시행령 개정 (2014. 4. 24) 주요내용

1. 리모델링

(1) 용어의 정의(법 제2조 15)

건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 다음의 행위를 말한다.

1. 대수선	
2. 증축(공동주택)	가. 사용검사일(임시사용승인 또는 건축법상 사용승인 포함)로부터 15년(15년 이상 20년 미만의 연수 중 시·도 조례로 정한 기간)이상 경과된 경우 나. 세대당 주거면적의 3/10(85㎡ 미만인 세대의 경우 4/10) 이내의 규모(공용부분은 별도 증축 가능) 다. 나목에 따른 각 세대의 증축가능 면적을 합산한 면적범위 내에서 다음에 해당하는 증축행위 a. 세대수 증가형 리모델링 : 기존 세대수의 15/100 이내에서 세대수 증가 b. 수직 증축형 리모델링 : ①과 ②의 조건이 모두 충족된 범위에서 수직으로 증축 ① 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것 ② 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

(2) 수직 증축형 리모델링의 허용요건 (영 제4조의2)

- ① 법 제2조제15호다목1)에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 3개층을 말한다. 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)의 대상이 되는 건축물의 기존 층수가 14층 이하인 경우에는 2개층을 말한다.
- ② 법 제2조제15호다목2)에서 “리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건”이란 수직증축형 리모델링 대상 건축물 건축 당시의 구조도를 보유하고 있는 경우를 말한다.

[주해] 수직 증축은 3개층 이하로 하되 기존 층수가 14층 이하인 경우에는 2개층 이하로 한다.

(3) 세대수 증가형 리모델링 (법 제42조 ⑦, 영 제47조의 2 ②)

법 제42조 (공동주택의 관리 등)

- ⑦ 제2항에 따라 시장·군수·구청장이 세대수 증가형 리모델링(대통령령으로 정하는 세대수 이상으로 세대수가 증가하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)을 허가하려는 경우에는 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시·군·구 도시계획위원회(이하 “시·군·구 도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

영 제47조의2 (리모델링의 시공자 선정 등)

- ② 법 제42조제7항에서 “대통령령으로 정하는 세대수”란 50세대를 말한다.

[주해] 시장 등은 50세대 이상의 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 경우에는 기반시설의 영향, 도시·군 관리계획과의 부합여부 등에 대하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

(4) 시공자 선정 (법 제42조 ④,⑤, 영 제47조의 2 ①)

법 제42조 (공동주택의 관리 등)

- ④ 제3항에 따라 리모델링을 하는 경우 제32조제1항에 따라 설립인가를 받은 리모델링주택조합의 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 제12조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따른 시공자를 선정하는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 하여야 한다. 다만, 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

영 제47조의2 (리모델링의 시공자 선정 등)

- ① 법 제42조제5항에 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 시공자 선정을 위하여 2회 이상 경쟁입찰을 실시하였으나 입찰자가 하나이거나 입찰자가 없어 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정할 수 없게 된 경우를 말한다. <개정 2014. 4. 24>

[주해] 시공자는 건설업자 또는 등록사업자를 대상으로 경쟁입찰의 방법으로 선정함이 원칙이다.

2. 층간소음

법 제44조의2 (공동주택 층간소음의 방지 등)

- ① 공동주택의 입주자 또는 사용자는 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작으로 발생하는 소음 등 대통령령으로 정하는 소음(인접한 세대 간의 소음을 포함하며, 이하 “층간소음”이라 한다)으로 인하여 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.
- ② 층간소음으로 피해를 입은 입주자 또는 사용자는 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자 또는 사용자에게 층간소음 발생의 중단이나 차음조치를 권고하도록 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 필요한 조사를 할 수 있다.
- ③ 층간소음 피해를 끼친 입주자 또는 사용자는 제2항에 따른 관리주체의 권고에 따라 층간소음 발생을 중단하는 등 협조하여야 한다.
- ④ 제2항에 따른 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우에는 층간소음 피해를 입은 입주자 또는 사용자는 제52조에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회나 「환경분쟁 조정법」 제4조에 따른 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.
- ⑤ 공동주택 층간소음의 범위와 기준은 국토교통부와 환경부의 공동부령으로 정한다.
- ⑥ 관리주체는 필요한 경우 입주자 또는 사용자를 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.
- ⑦ 입주자 또는 사용자는 필요한 경우 층간소음에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.

〈2014. 5. 14 시행〉

영 제57조의2 (층간소음의 종류) 법 제44조의2제1항에서 “공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음 등 대통령령으로 정하는 소음”이란 같은 조 제5항에 따라 국토교통부와 환경부의 공동부령으로 정하는 소음을 말한다.

[주해] 층간소음기준 (입법예고)

(단위 : dB 이하)

구 분		주 간	야 간
1. 직접충격소음 (뛰거나 망치질 등으로 벽이나 바닥에서 나는 소음)	1분 평균 소음	43	38
	최고 소음도 (1시간에 3번이상 순간소음이 일정 dB를 넘는 경우)	57	52
2. 공기전달소음 (대화, TV소리 등 때문에 나는 소음)	5분 평균 소음	45	40

【※ 위의 내용 이외의 잘못된 사항을 발견하셨다면 www.inup.co.kr 건축사예비시험 게시판에 질문해 주시면 수정을 하도록 하겠습니다. 감사합니다.】