



공동주택을 위한

# 휴게시설 설치·관리 가이드북



**I. 공동주택의 휴게시설 제도 안내**

1. 휴게시설 설치·관리에 대한 기본사항 ..... 6

    1) 휴게시설 설치 및 관리의무 ..... 6

    2) 휴게시설의 설치 및 관리기준 ..... 9

    3) 휴게시설의 설치 의무 위반 시 과태료 부과기준 ..... 16

2. 공동주택의 휴게시설 설치 의무 ..... 17

    1) 공동주택의 휴게시설 설치 및 관리 의무 주체 ..... 17

    2) 공동주택 위탁관리 시 의무대상 판단기준 ..... 18

**II. 공동주택 휴게시설 설치·관리를 위한 실무가이드**

1. 휴게시설 설치를 위한 업무처리 절차 ..... 20

    1) 휴게시설 현황파악 ..... 21

    2) 적정 휴게시설 설치방안 ..... 21

2. 공동주택의 휴게시설 설치방안 ..... 22

    1) 용도변경 ..... 22

    2) 증설 ..... 23

    3) 증축 ..... 23

    4) 기타(기존 시설물과 병행사용) ..... 25

3. 공동주택 행위허가·신고 절차 및 제출서류 ..... 26

    1) 허가신고 절차 ..... 26

    2) 공동주택 행위허가·신고를 위한 제출서류 ..... 27

**III. 공동주택 휴게시설 설치 우수사례**

1. 기존 시설의 용도변경 - ○○○○아파트 ..... 28

2. 증설 또는 증축 변경 사례 - ○○○○아파트 ..... 34

**IV. 공동주택 휴게시설 Q&A ..... 40**

**I 부록(관련법령 및 지자체 휴게시설 지원사업 현황) ..... 44**

# 공동주택 휴게시설 가이드북

## 제작과 그 활용에 대하여

2022년 8월 18일 산업안전보건법 시행에 따라 모든 사업장은 근로자의 휴게시설을 갖추도록 하고 있습니다.

특히, 공동주택의 관리현장은 자치관리와 위탁관리의 형태로 관리방식이 구분되고, 취약계층으로 분류되는 경비원 및 미화원이 주로 근무하기 때문에 휴게시설을 설치하고 관리하는 것이 매우 중요합니다.

법 개정 취지에 맞게 근로자들이 휴식시간에 이용할 수 있도록 휴게시설을 설치하고 휴식할 수 있도록 하는 것이 타당하나, 입주민의 주거를 목적으로 하는 공동주택에서 입주민의 동의를 구해 휴게시설을 마련하는 것은 어려움이 있습니다.

현재 법령에 따라 모든 사업장은 휴게시설을 의무적으로 설치하여야 하며, 설치의무 위반 시 사업장 규모에 따른 과태료 부과 대상 기준은 아래와 같습니다.

### [ 과태료 부과 대상 기준 ]

구분	현장 상시근로자 10인 미만 사업장	현장 상시근로자 10인 이상 사업장	현장 상시근로자 20인 이상 사업장
		경비·미화원 2명 포함	경비·미화원 2명 포함
위탁관리기준	과태료 0		
자치관리기준	과태료 X	과태료 0	과태료 0

※ 위탁관리 시 주택관리업자 본사 및 전체 현장을 하나의 사업장으로 판단하여 상시근로자수를 산정함



일반적으로 자치관리는 현장의 전체 상시근로자가 10인 미만인 경우를 제외하고는 과태료 대상이 될 수 있으며, 위탁관리의 경우 대다수 본사와 현장의 총 상시근로자는 20명 이상으로 현장의 상시근로자 수와는 상관없이 과태료 부과 대상이 될 수 있습니다.

위와 같이 대다수의 아파트 관리현장이 휴게시설 설치와 관련한 행정처분 대상이 될 수 있지만, 휴게시설 설치의무 및 비용부담 주체, 위탁과 자치관리 등 관리방식 혼재, 자원 마련 방법, 협소한 공간 등 풀어야 할 과제가 산재해 있습니다.

이에 따라 제도와 관리현장 간 현실의 차이와 문제점을 파악하고 관리현장에 실현가능한 휴게 시설 유형과 방법을 가이드로 제시하여 관리현장의 혼란을 최소화 하고자 고용노동부와 한국 산업안전보건공단, 대한주택관리사협회가 함께 공동 TF팀을 구성하여 아파트 여건과 현실을 고려하여 휴게시설을 설치하고 관리하는 방법에 관한 “공동주택을 위한 휴게시설 설치·관리 가이드북”을 제작하여 관리현장에 안내드리고 있습니다.

관리하는 현장의 휴게시설 상황을 면밀히 진단하여 제시된 내용을 참조하시어 실현 가능한 휴게시설의 설치방안을 선택하고, 적절한 업무절차를 이행하여 현장의 올바른 휴게시설 설치와 관리가 이뤄질 수 있도록 본 가이드북을 활용하여 주시기 바랍니다.

# 공동주택의 휴게시설 제도안내



## 1

### 휴게시설 설치·관리에 대한 기본사항

#### 1) 휴게시설 설치 및 관리의무

사업주는 2022년 8월 18일부터 모든 사업장에 사업의 종류와 규모에 관계없이 산업안전보건법 제128조의2제1항에 따라 휴게시설을 반드시 설치해야 합니다.

#### 가. 휴게시설 설치의무 대상자



##### 사업주

근로자를 사용하여 사업을 하는 자 또는 근로자를 고용하고 있는 자



##### 도급인

물건의 제조·건설·수리 또는 서비스의 제공, 그 밖의 업무를 도급하는 사업주  
다만, 건설공사발주자는 제외



##### 수급인

도급인으로부터 물건의 제조·건설·수리 또는 서비스의 제공,  
그 밖의 업무를 도급받은 사업주



##### 관계수급인

도급이 여러 단계에 걸쳐 체결된 경우에 각 단계별로 도급받은 사업주 전부

## 나. 과태료 부과대상

- 상시근로자 20명 이상 사업장
- 상시근로자 10명 이상 20명 미만 사업장 중 청소원 및 환경미화원, 경비원 등 7개 취약직종 근로자 2명 이상을 사용하는 사업장
  - 취약직종 근로자 : 청소원 및 환경미화원, 아파트 경비원, 건물 경비원 등

### 산업안전보건법

관련법령

#### 제128조의2(휴게시설의 설치)

- ① 사업주는 근로자(관계수급인의 근로자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 신체적 피로와 정신적 스트레스를 해소할 수 있도록 휴식시간에 이용할 수 있는 휴게시설을 갖추어야 한다.
- ② 사업주 중 사업의 종류 및 사업장의 상시 근로자 수 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 사업장의 사업주는 제1항에 따라 휴게시설을 갖추는 경우 크기, 위치, 온도, 조명 등 고용노동부령으로 정하는 설치·관리기준을 준수하여야 한다.

[본조신설 2021. 8. 17.]

### 산업안전보건법 시행령

**제96조의2(휴게시설 설치·관리기준 준수 대상 사업장의 사업주)** 법 제128조의2제2항에서 “사업의 종류 및 사업장의 상시 근로자 수 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 사업장”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업장을 말한다.

1. 상시근로자(관계수급인의 근로자를 포함한다. 이하 제2호에서 같다) 20명 이상을 사용하는 사업장 (건설업의 경우에는 관계수급인의 공사금액을 포함한 해당 공사의 총공사금액이 20억원 이상인 사업장으로 한정한다)
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 직종(「통계법」 제22조제1항에 따라 통계청장이 고시하는 한국 표준직업분류에 따른다)의 상시근로자가 2명 이상인 사업장으로서 상시근로자 10명 이상 20명 미만을 사용하는 사업장(건설업은 제외한다)

- |                |               |           |        |
|----------------|---------------|-----------|--------|
| 가. 전화 상담원      | 나. 돌봄 서비스 종사원 | 다. 텔레마케터  | 라. 배달원 |
| 마. 청소원 및 환경미화원 | 바. 아파트 경비원    | 사. 건물 경비원 |        |

[본조신설 2022. 8. 16.]

### 산업안전보건법 시행규칙

**제194조의2(휴게시설의 설치·관리기준)** 법 제128조의2제2항에서 “크기, 위치, 온도, 조명 등 고용노동부령으로 정하는 설치·관리기준”이란 별표 21의2의 휴게시설 설치·관리기준을 말한다.

[본조신설 2022. 8. 18.]

- 도급인이 수급인 또는 관계수급인 근로자를 포함하여 근로자들이 이용할 수 있는 휴게 시설을 설치한 경우, 도급인은 수급인 또는 관계수급인 근로자가 휴게시설을 자유롭게 이용할 수 있도록 해야 합니다.
- 수급인 또는 관계수급인이 소속 근로자가 이용할 수 있는 별도의 휴게실을 설치하는 경우, 도급인은 산업안전보건법 제64조 제1항 제6호에 따라 수급인 또는 관계수급인이 휴게 시설을 설치할 수 있도록 휴게시설 설치에 필요한 장소를 제공하여야 합니다.

**산업안전보건법**

관련법령

**제64조(도급에 따른 산업재해 예방조치)**

- ① 도급인은 관계수급인 근로자가 도급인의 사업장에서 작업을 하는 경우 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다. <개정 2021. 5. 18.>
  1. 도급인과 수급인을 구성원으로 하는 안전 및 보건에 관한 협의체의 구성 및 운영
  2. 작업장 순회점검
  3. 관계수급인이 근로자에게 하는 제29조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 안전보건교육을 위한 장소 및 자료의 제공 등 지원
  4. 관계수급인이 근로자에게 하는 제29조제3항에 따른 안전보건교육의 실시 확인
  5. 다음 각 목의 어느 하나의 경우에 대비한 경보체계 운영과 대피방법 등 훈련
    - 가. 작업 장소에서 발파작업을 하는 경우
    - 나. 작업 장소에서 화재·폭발, 토사·구축물 등의 붕괴 또는 지진 등이 발생한 경우
  6. 위생시설 등 고용노동부령으로 정하는 시설의 설치 등을 위하여 필요한 장소의 제공 또는 도급인이 설치한 위생시설 이용의 협조

**산업안전보건법 시행규칙**

**제81조(위생시설의 설치 등 협조)**

- ① 법 제64조제1항제6호에서 “위생시설 등 고용노동부령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.
  1. 휴게시설
  2. 세면·목욕시설
  3. 세탁시설
  4. 탈의시설
  5. 수면시설
- ② 도급인이 제1항에 따른 시설을 설치할 때에는 해당 시설에 대해 안전보건규칙에서 정하고 있는 기준을 준수해야 한다.



## 2) 휴게시설의 설치 및 관리기준

- 휴게시설은 산업안전보건법 시행규칙 제194조의2(휴게시설의 설치·관리기준) 별표21의 2에 따라 설치하고 관리하여야 합니다. 다음의 휴게시설 점검표를 활용하여 점검항목의 적정여부를 확인 할 수 있습니다.
- 이에 점검항목 중 **1~11항, 14~15항, 17~18항, 21항**은 필수 법적사항으로 반드시 준수하여야 합니다.

### 산업안전보건법 시행규칙

관련법령

#### 휴게시설 설치·관리기준(별표 21의2)

##### 1. 크기

가. 휴게시설의 최소 바닥면적은 6제곱미터로 한다. 다만, 둘 이상의 사업장의 근로자가 공동으로 같은 휴게 시설(이하 이 표에서 “공동휴게시설”이라 한다)을 사용하게 하는 경우 공동휴게시설의 바닥면적은 6제곱미터에 사업장의 개수를 곱한 면적 이상으로 한다.

나. 휴게시설의 바닥에서 천장까지의 높이는 2.1미터 이상으로 한다.

다. 가목 본문에도 불구하고 근로자의 휴식 주기, 이용자 성별, 동시 사용인원 등을 고려하여 최소면적을 근로자대표와 협의하여 6제곱미터가 넘는 면적으로 정한 경우에는 근로자 대표와 협의한 면적을 최소 바닥면적으로 한다.

라. 가목 단서에도 불구하고 근로자의 휴식 주기, 이용자 성별, 동시 사용인원 등을 고려하여 공동 휴게 시설의 바닥면적을 근로자대표와 협의하여 정한 경우에는 근로자 대표와 협의한 면적을 공동휴게시설의 최소 바닥면적으로 한다.

##### 2. 위치: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춰야 한다.

가. 근로자가 이용하기 편리하고 가까운 곳에 있어야 한다. 이 경우 공동휴게시설은 각 사업장에서 휴게 시설까지의 왕복 이동에 걸리는 시간이 휴식시간의 20퍼센트를 넘지 않는 곳에 있어야 한다.

나. 다음의 모든 장소에서 떨어진 곳에 있어야 한다.

- 1) 화재·폭발 등의 위험이 있는 장소
- 2) 유해물질을 취급하는 장소
- 3) 인체에 해로운 분진 등을 발산하거나 소음에 노출되어 휴식을 취하기 어려운 장소

##### 3. 온도

적정한 온도(18~28℃)를 유지할 수 있는 냉난방 기능이 갖춰져 있어야 한다.

##### 4. 습도

적정한 습도(50~55%. 다만, 일시적으로 대기 중 상대습도가 현저히 높거나 낮아 적정한 습도를 유지하기 어렵다고 고용노동부장관이 인정하는 경우는 제외한다)를 유지할 수 있는 습도 조절 기능이 갖춰져 있어야 한다.

## I. 공동주택 휴게시설 제도 안내

5. 조명  
적정한 밝기(100럭스~200럭스)를 유지할 수 있는 조명 조절 기능이 갖춰져 있어야 한다.
6. 창문 등을 통하여 환기가 가능해야 한다.
7. 의자 등 휴식에 필요한 비품이 갖춰져 있어야 한다.
8. 마실 수 있는 물이나 식수 설비가 갖춰져 있어야 한다.
9. 휴게시설임을 알 수 있는 표지가 휴게시설 외부에 부착돼 있어야 한다.
10. 휴게시설의 청소·관리 등을 하는 담당자가 지정돼 있어야 한다. 이 경우 공동휴게시설은 사업장마다 각각 담당자가 지정돼 있어야 한다.
11. 물품 보관 등 휴게시설 목적 외의 용도로 사용하지 않도록 한다.

### ※ 비교

다음 각 목에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따라 제1호부터 제6호까지의 규정에 따른 휴게 시설 설치·관리기준의 일부를 적용하지 않는다.

가. 사업장 전용면적의 총 합이 300제곱미터 미만인 경우 : 제1호 및 제2호의 기준

나. 작업장소가 일정하지 않거나 전기가 공급되지 않는 등 작업특성상 실내에 휴게시설을 갖추기 곤란한 경우로서 그늘막 등 간이 휴게시설을 설치한 경우: 제3호부터 제6호까지의 규정에 따른 기준

다. 건조 중인 선박 등에 휴게시설을 설치하는 경우: 제4호의 기준



## I. 공동주택 휴게시설 제도 안내

### [ 휴게시설 점검표 예시 ]

필수사항

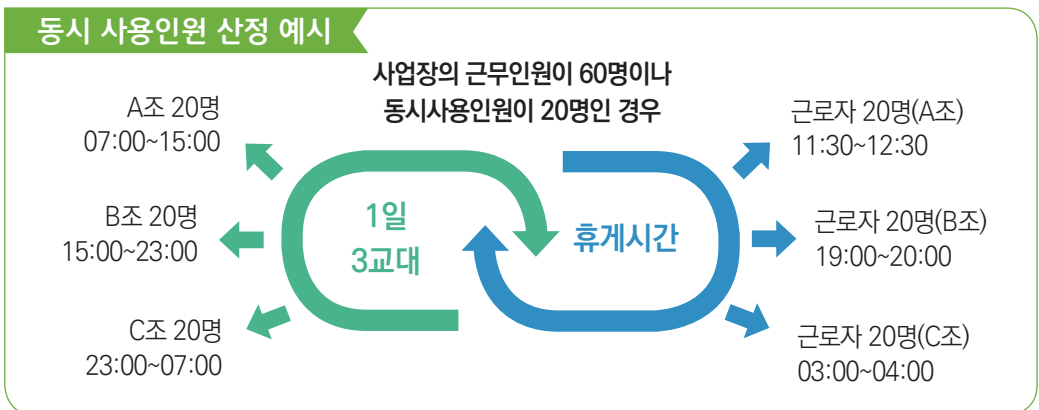
구분		점검항목	예	아니오	
크기	1	최소 바닥면적은 6㎡ 이상	.	.	
	2	바닥면에서 천장까지 높이 2.1m 이상	.	.	
	3	교대근무, 휴식형태, 휴식주기, 동시 사용인원 등을 고려하여 근로자 대표와 협의한 경우 협의 면적을 최소면적으로 함	.	.	
위치	4	휴식시간에 이용하기 편리하고, 작업장소와 가까운 곳에 위치	.	.	
	5	사업장에서 휴게시설까지 왕복 이동시간이 휴식시간의 20% 넘지 않는 곳에 위치	.	.	
	6	화재·폭발 등의 위험이 있는 장소, 유해물질을 취급하는 장소, 인체에 해로운 분진등을 발산하거나 소음에 노출되어 휴식을 취하기 어려운 장소에서 떨어진 안전한 곳에 위치	.	.	
환경	온도	7	적정 온도 유지(여름철 20~28℃, 겨울철 18~22℃)	.	.
	습도	8	적정 습도 유지(50~55%)	.	.
	조명	9	적정 밝기 유지(100~200Lux)	.	.
	환기	10	창문 등을 통한 환기 실시, 환기설비 활용하여 쾌적한 공기질 확보	.	.
	소음	11	휴식에 방해되지 않는 정도의 소음	.	.
	마감재	12	화재 발생에 대비하여 내화성이 있는 재료 사용	.	.
	13	쉽게 더럽혀지지 않으며, 청소하기 쉬운 재료 사용	.	.	
비품	14	의자 등 휴식에 필요한 비품 구비	.	.	
	15	마실 수 있는 물이나 식수 설비 구비	.	.	
	16	기자재, 청소도구, 수납공간은 별도로 확보	.	.	
표지부착	17	휴게시설을 알아볼 수 있는 표지를 외부에 부착	.	.	
관리	18	관리담당자 지정	.	.	
	19	휴게시설 관리 규정 마련	.	.	
	20	예산 배정	.	.	
	21	휴게시설 목적 외의 용도로 사용 금지	.	.	
이용문화	22	눈치를 보지 않고, 자유롭게 휴게시설을 이용할 수 있는 문화조성	.	.	
	23	업무강도가 높거나 근무시간 중 휴식이 필요한 근로자 우선이용	.	.	
	24	불편사항 개선	.	.	
	25	휴게시설 주요 체크리스트 활용	.	.	

### 가. 휴게시설 면적

- 휴게시설의 바닥면적은 최소 6㎡ 이상이어야 합니다.  
그리고 휴게시설의 바닥면으로부터 천장까지의 높이는 모든 지점에서 2.1m 이상이어야 합니다.  
따라서, 최소면적을 충족하지 못하는 경우 휴게시설 설치기준 위반이 되며, 다수 설치하는 경우 모든 휴게시설은 최소면적 이상이어야 합니다.
- 휴게시설의 최소면적은 근로자 대표와 협의하여 6㎡가 넘는 면적으로 정한 경우 협의한 면적이 최소 바닥 면적이 됩니다.
- 사업장별 휴게시설의 최소면적은 교대근무 및 휴식형태, 휴식주기, 동시 사용인원 등 사업장 특성을 고려하여, 근로자 대표와 협의하여 정하라는 의미이며, 휴게시설을 이용하고자 하는 근로자(동시 사용인원)가 휴식할 수 있는 휴게시설의 크기를 근로자 대표와 협의하여 정한 경우에는 그 면적을 사업장 휴게시설의 최소 바닥면적으로 합니다.  
※ 근로자대표와 협의를 통해 정한 크기를 확보하지 않은 경우 과태료 부과 대상에 해당합니다.

### 나. 동시 사용인원

- 동시 사용인원은 휴식주기, 교대근무, 근로자 수 등 사업장 여건을 고려하여 근로자 대표와 협의하여 정할 수 있습니다.
- 동시 사용인원에서 제외될 수 있는 경우는,
  - 교대 근무자는 1일 근무조 중 1개조 외에는 제외 가능하며, 휴식주기가 다른 경우에도 제외할 수 있습니다.



- 사무직으로 사무실이나 이와 유사한 업무공간에서 일하는 경우로서, 휴게시간 동안 업무 관련자의 방문, 전화통화 같은 업무에서 일체의 방해받지 않는 경우에는 동시 사용인원에서 제외할 수 있습니다.

### 다. 휴게시설 위치

- 근로자가 이용하기 편리하고 가까운 곳에 설치해야 합니다.

※ 휴게시설은 각 사업장에서 휴게시설까지의 왕복 이동에 걸리는 시간(이동수단 이용 포함)이 휴식시간(휴게시간)의 20%를 넘지 않는 곳에 위치하여야 합니다.

#### 판단 예시

- 작업장소에서 휴게시설까지의 왕복 이동에 걸리는 시간(이동수단 이용 포함)이 휴게시간의 20%를 넘지 않도록 합니다.
  - 다만, 휴게시간의 20%를 넘더라도 휴게시간을 추가로 부여하는 경우에는 그 추가 휴게시간을 고려하여 과태료 부과 여부를 판단합니다.
- 작업 중간에 주어지는 짧은 휴식시간이 휴게시간에 해당하는 경우, 근로자에게 가장 길게 부여되는 주된 휴게시간을 기준으로 휴게시설 위치 기준을 적용하며, 이를 기준으로 휴게시간의 20%를 넘지 않도록 합니다.

- 다만, 공간제약 등으로 사업장 내에 휴게시설 설치가 어려운 경우, 휴게시간이 충분히 보장되는 범위 내에서 노사협의를 통해 해당 사업장과 가까운 곳에 휴게시설을 설치할 수 있습니다.
- 휴게시설은 유해·위험 장소에서 떨어진 안전한 장소에 위치해야 합니다. 다만, 화재·폭발로 인한 피해 위험이 없고, 분진·소음 및 유해물질로 인한 건강장해 위험에 노출되지 않도록 격벽 등으로 차단한 경우에는 유해, 위험 장소에서 떨어진 곳으로 볼 수 있습니다.

### 라. 온도, 습도, 조명

- 온도 : 적절한 온도(18~28℃)를 유지할 수 있는 냉난방 기능이 갖춰져 있어야 합니다.
- 습도 : 적절한 습도(50~55%)를 유지할 수 있는 습도 조절 기능이 갖춰져 있어야 합니다. (다만, 일시적으로 대기 중 상대습도가 현저히 높거나 낮아 적절한 습도를 유지하기 어렵다고 고용노동부장관이 인정하는 경우는 제외합니다).
- 조명 : 적절한 밝기(100~200럭스)를 유지할 수 있는 조명 조절 기능이 갖춰져 있어야 합니다.
  - 온도, 습도, 조명은 항상 그 기준을 유지할 필요는 없으며, 기준을 유지 할 수 있는 기능을 갖출 것을 의미합니다. 예를 들어, 조명을 상시 100~200Lux 수준으로 유지할 필요는 없고, 해당 수준을 맞출 수 있는 온·오프 기능을 갖추면 됩니다.

### ○ 일시적으로 대기 중 상대습도가 현저히 높거나 낮아 적절한 습도를 유지하기 어렵다고 고용노동부 장관이 인정하는 경우

장마기간\*, 건조특보\*\* 발효 기간 등 대기 중 상대습도가 현저히 높거나 낮아 습도 기준(50~55%)을 유지할 수 있는 기능을 갖추더라도 근로자의 휴게시간 동안 이를 준수할 수 없는 경우를 의미합니다.

\* 장마기간의 실효습도는 80% 이상으로 높은 수준

\*\* 건조주의보 : 실효습도 35% 이하가 2일 이상 계속될 것이 예상될 때,  
건조경보 : 실효습도 25% 이하가 2일 이상 계속될 것이 예상될 때

### 마. 환기

- '환기'는 '외부의 공기를 도입해 내부 공기를 배출하는 것'으로 '공기순환'을 의미합니다. 창문 또는 환풍기, 공조시스템 등을 통해 환기를 시킬 수 있고, 실외로부터 자동차 매연, 그 밖의 오염 물질이 실내로 들어올 우려가 있는 경우, 통풍구·창문·출입문 등의 공기유입구를 재배치하는 등의 적절한 조치를 하여야 합니다.

### 바. 비품 구비 및 관리

- 마실 수 있는 물이나 식수 설비(정수기 등)는 휴게시설 내에 구비하는 것이 원칙입니다.
- 사업주는 휴게시설의 관리 담당자를 반드시 지정해야 합니다. 공동으로 휴게시설을 설치하는 경우에도 각 사업장별로 관리 담당자를 지정해야 합니다. 휴게시설의 관리 담당자는 휴게시설 설치·관리 상태를 확인하고 그 내용을 기록한 휴게시설 관리대장을 작성해 휴게시설에 비치할 것을 권장합니다.
- 원칙적으로 의자가 비치되어야 하나, 휴게시설을 좌식(온돌 등)으로 설치·운영하는 경우에는 비치되지 않아도 괜찮습니다.

### 사. 목적 외 사용금지

- 휴식시간에는 휴게공간이 다른 목적으로 활용되어 휴식을 방해할 우려가 없어야 합니다. 따라서 특정 목적으로만 활용하여야 하는 흡연실, 비품창고 등은 휴게시설로 인정되지 않습니다.
- 다만, 휴게시설은 회의실, 교육실, 상담실 등과 별도로 활용하는 것이 원칙이나, 물리적 공간 부족으로 별도로 휴게시설의 설치가 어려운 경우, 노사가 협의하여 설치·관리기준을 충족하는 회의실 등에 대하여, 사용 시간을 명확히 구분하여 이용하는 경우에는 휴게시설을 설치한 것으로 볼 수 있습니다.

- 이 경우, 일시적·간헐적으로라도 근로자의 자유로운 휴식이 보장되지 않는 경우에는 별도의 휴게시설을 설치해야 합니다.

### 판단 예시

- 건설현장의 경우 안전교육장 등을 활용하여 휴게시간에는 휴게시설로 이용
- 일반 음식점 또는 일반 매장의 경우 브레이크 타임에 매장을 휴게시설로 이용
- 탈의실의 경우 탈의시간 외에는 휴게시설로 구분하여 이용

### 아. 사무직 종사 근로자의 휴게시설

- ‘사무직’ 근로자만을 사용하더라도 휴식시간에 업무로부터 해방되어 자유로운 휴식이 보장될 수 있도록 휴게시설을 설치해야 합니다.
- 다만, 휴식시간에 ‘업무공간’에서 어떠한 간섭과 방해받지 않고 평온하게 휴식을 취할 수 있다면 사무직 근로자에 대한 별도 휴게시설을 설치하지 않아도 됩니다.
- 이와 같은 경우에도, 휴식시간이 업무와 엄격하게 분리될 수 있을 때에만 인정되고, 일시적·간헐적으로라도 전화, 업무관련자의 방문 허용 등으로 휴식에 방해받게 된다면 별도의 휴게시설을 설치해야 합니다.

### 사례로 보는 휴게시설 설치기준 부적격 사례

- 휴게시설의 최소 바닥면적이 6제곱미터 미만
- 샤워장, 화장실, 운동공간 등 휴게시설 면적으로 인정하지 않는 장소를 휴게시설 면적에 포함
- 소음, 분진 등에 노출되는 장소에 휴게시설 조성
- 질식 사고 위험이 있는 소화설비구역 내 휴게시설 마련

### 3) 휴게시설의 설치 의무 위반 시 과태료 부과기준

- 휴게시설을 갖추지 않거나 설치·관리기준을 준수하지 않아 과태료 부과 대상이 되는 사업장은 아래와 같습니다.



#### 근로자 20명 이상

상시근로자(관계수급인 근로자 포함) 20명 이상을 사용하는 사업장



#### 총공사금액 20억 이상

건설업은 해당 공사의 총공사금액이 20억원 이상인 사업장



#### 한국표준직업분류상 7개 직종 2명 이상

상시근로자 수(관계수급인 근로자 포함) 10명 이상 20명 미만으로 한국표준직업분류상의 7개 직종 근로자를 2명 이상 사용하는 사업장의 사업주

#### ※ 한국표준직업분류상의 7개 직종

전화상담원, 돌봄서비스 종사원, 텔레마케터, 배달원, 청소원 및 환경미화원, 아파트 경비원, 건물 경비원

#### 휴게시설을 갖추지 않은 경우

- 1,500만원 부과

#### 휴게시설 설치·관리기준을 준수하지 않은 경우

- 1건당 1차 위반 시 50만원, 2차 위반 시 250만원, 3차 위반 시 500만원 부과

#### 판단 예시

- 설치·관리기준은 1호(크기)부터 11호(목적 외 사용금지)까지 11개의 기준으로 규정  
(예시) 2호(위치)와 5호(조명) 위반 시 위반한 기준이 2건이므로 1차 위반 기준으로는 2건×50만원으로 100만원의 과태료 부과



2

공동주택의 휴게시설 설치 의무

1) 공동주택의 휴게시설 설치 및 관리 의무 주체

- 공동주택 관리현장은 공동주택관리법에 따라 운영되며, 관리업무의 위탁여부에 따라 위탁관리 또는 자치관리현장으로 관리주체를 구분합니다.
- 또한, 주요 관리운영은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 관리사무소에서 집행하며, 경비·미화 및 기타 시설관리업무 등을 위탁운영하고 있습니다. 따라서, 휴게시설의 설치 및 관리는 이와 같은 공동주택 관리현장의 현황을 정확히 반영하여야 합니다.



공동주택 휴게실

자치관리 시

입주자대표회의가 사업주로서 자치관리 기구를 구성하여 공동주택을 관리하는 방식으로 입주자대표회의에게 휴게시설 설치 의무가 있음

위탁관리 시

주택관리업자가 공동주택 관리업무를 위탁 받아 관리하는 방식으로 주택관리업자에게 휴게시설 설치 의무가 있음

경비·미화업무 위탁관리 시

경비, 미화 업무 위탁관리가 이뤄지는 경우, 해당 경비업체, 미화업체의 사업주가 휴게 시설 설치의무가 있음,  
다만, 경비·미화업무를 도급하여 사용하는 도급사업주(입주자대표회의 또는 주택관리 업자)도 휴게시설 설치 의무가 있음

## 2) 공동주택 위탁관리 시 의무대상 판단기준

공동주택 위탁관리 시 주택관리업자는 본사외의 다수의 현장을 관리하는 경우, 일반적으로 본사와 함께 각 현장의 전체 상시근로자를 기준으로 휴게시설 의무대상을 판단합니다.

- 휴게시설 설치 의무대상인 경우 주택관리업자가 관리하는 모든 공동주택에 휴게시설을 설치하고 관리하여야 합니다.

### 가. 상시근로자 수 산정을 위한 사업장 단위

- 사업장이 장소적으로 분산되어 있는 경우 원칙적으로 별개의 사업장으로 봅니다. 다만 장소적으로 분산되었더라도 인사, 노무관리, 회계, 조직운영, 업무처리능력에 있어 사업장마다의 독립성이 인정되지 않은 경우에는 직근 상위 조직과 일괄하여 하나의 사업장으로 판단합니다.

#### ○ 독립성 판단 기준

사업장의 독립성 여부는 근로조건의 결정, 인사·노무관리가 각각의 사업장마다 독립적으로 운영되는 지로 결정됩니다. 본사와 지사 등이 경영상 일체성이 없다면 개별 사업장을 독립된 사업장으로 봅니다.

#### ○ 독립성 여부(경영상 일체성 여부)의 구체적 판단기준

- ① 인사·노무관리·회계 등의 독립적 운영 여부
- ② 각 사업장별로 사업경영담당자가 정해져 있고 해당 사업장의 경영상 책임(근로조건의 결정권, 안전·보건에 관한 사항의 결정권)이 사업경영담당자에게 전속되어 있는지 여부
- ③ 조직운영·업무처리에 관한 사항을 각 사업장에서 독자적으로 결정하는지 여부
- ④ 서로 다른 단체협약 또는 취업규칙을 적용받는지 여부
- ⑤ 한국표준산업분류상 업종이 서로 다른지 여부

### 판단 예시

공동주택을 관리하는 주택관리업자 A사가 본사(5명)를 두고 아파트 B(8명), 아파트C(7명)에서 위탁 관리업무를 하는 경우

- 본사와 각 아파트 현장 전체를 하나의 사업장으로 판단하는 경우,  
→ A사의 상시근로자 수는 20명으로 휴게시설을 갖추지 않은 경우 제재대상 사업주의 범위에 포함되며, 소속 근로자들이 근무하고 있는 본사 A, 아파트(B, C)에 각각 휴게시설을 설치하여야 합니다.

## 나. 상시근로자 수 산정

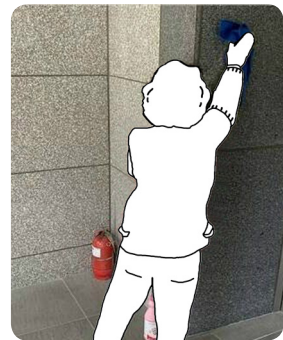
- 상시근로자에는 기간의 정함이 없는 근로계약을 체결한 근로자, 기간제 근로자, 일용근로자, 단시간 근로자까지 포함합니다.  
근로자 파견의 역무를 제공받은 경우에는 파견근로자도 상시근로자에 포함됩니다. 상시 외근을 하는 근로자나 고객센터 기사와 같이 주로 사업장 밖에서 활동하는 근로자도 상시 근로자에 포함됩니다.
- 근로기준법 시행령 제7조의2(상시 사용하는 근로자 수의 산정 방법)의 규정을 적용하여 산정합니다.
- 해당 사업장에서 과태료 부과 대상 사업주의 범위 판단 시점(즉 신고 접수일자 또는 사업장 감독일자) 이전 1개월 동안 사용한 근로자의 연인원을 같은 기간 중의 가동 일수로 나누어 산정합니다.

### 과태료 부과대상 사업장

해당 사업장의 근로자 수를 산정한 결과 산정기간에 속하는 일(日)별로 근로자 수를 파악하였을 때 20명(또는 10명) 미달한 일수(日數)가 2분의 1 미만인 경우

### 과태료 부과대상으로 보지 않는 사업장

해당 사업장의 근로자 수를 산정한 결과 산정기간에 속하는 일(日)별로 근로자 수를 파악하였을 때 20명(또는 10명)에 미달한 일수(日數)가 2분의 1 이상인 경우



# II

## 공동주택 휴게시설 설치·관리를 위한 실무가이드



### 1 휴게시설 설치를 위한 업무처리 절차

[공동주택 휴게시설 설치를 위한 업무처리 절차도]

단계	세부 추진절차
<p>확인</p> <p>(1) 휴게시설 현황 파악</p>	<p>기존 휴게시설이 있는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① (공동주택관리법) 용도변경 등 행위허가 적정성 판단</li> <li>② (산업안전보건법) 휴게시설 설치기준 충족 여부 판단</li> </ul> <p>기존 휴게시설이 없는 경우</p> <p>현장 여건을 검토하여 신규설치</p>
<p>설치계획</p> <p>(2) 휴게시설 설치 방안 계획</p>	<p>① 용도변경    ② 증설    ③ 증축    ④ 기타</p>
<p>집행</p> <p>(3) 휴게시설 설치 방안 시행</p>	<p>① 용도변경</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 입주자대표회의 안건상정</li> <li>② 입주자 등 동의투표(1/20이상)</li> <li>③ 지자체 행위신고</li> <li>④ 공사 후 사용검사</li> </ul>
	<p>② 증 설</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 입주자대표회의 안건상정</li> <li>② 입주자 등 동의투표(2/30이상)</li> <li>③ 지자체 행위허가</li> <li>④ 공사 후 사용검사</li> </ul>
	<p>③ 증 축</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 입주자대표회의 안건상정</li> <li>② 입주자 동의투표(2/30이상)</li> <li>③ 지자체 행위허가</li> <li>④ 공사 후 사용검사</li> </ul>

## 1) 휴게시설 현황파악

근로자의 휴게시설을 설치하기 위해서는 먼저 공동주택 관리현장의 휴게시설 설치 현황을 확인해야 합니다.

- 설치된 휴게시설이 있는 경우,
  - ① 산업안전보건법 시행규칙 제194조의2에 따라 해당 휴게시설 설치관리기준을 확인하고 필요 시 보완조치를 해야 합니다.
  - ② 지자체 확인 : 기존시설에 대해 용도변경 등 행위허가 적정성 여부를 확인하여 공동주택 관리법 상 사용가능 여부를 판단해야 합니다.
- 설치된 휴게시설이 없는 경우, 현장 여건을 검토 후 신규 설치해야 합니다.

## 2) 적정 휴게시설 설치방안

### 가. 사전조사

- 아파트 내에 휴게시설로 활용이 가능한 유휴공간이나 대체장소를 검토
- 지자체에 휴게시설 설치 시 절차, 지원금 및 휴게시설 관련 건축조례 등 확인
- 휴게시설 설치비용 등 예산 검토

### 나. 입주자대표회의 의결

- 사전조사한 내용을 바탕으로 휴게시설 설치 계획안 마련
- 휴게시설 설치에 관한 사항 입주자대표회의 의결
- 미화 또는 경비업무 도급관련 업체 선정을 위한 입찰 시 휴게시설 설치여부를 포함하여 공고 게시할 수 있도록 입주자대표회의에 의결
- 휴게시설 설치 관련 안건 부결 시 시설관리 및 미화, 경비업무 수급근로자를 위한 휴게시설을 설치하려고 했던 내용을 증빙할 수 있도록 의결 결과를 반드시 보관

### 다. 입주민 동의 투표

- 휴게시설의 설치방법 및 설치비용에 대해 주민동의 협조 안내문 게시
- 아파트의 주차장이나 어린이놀이시설 등 기존시설의 용도변경, 유휴공간에 증설이나 증축을 통한 신설 시 관련 내용의 안내 및 동의투표 실시

### 라. 휴게시설 설치 및 사용

- 입주자대표회의 의결 및 입주민 동의 결과에 따라 휴게시설 설치에 대한 설치계획을 실행

## 2 공동주택의 휴게시설 설치방안

공동주택에서는 당초 사업계획에서 승인받은 내용대로 사용하는 것이 기본 원칙이나 입주민 등의 수요에 대응하고 주택건설기준에 적합하도록 개선하기 위해 공동주택 관리법령에서 규정한 일부 행위에 대해서는 허가를 받거나 신고를 통해 허용하는 행위허가·신고제도가 있습니다.

따라서, 공동주택 내 휴게시설을 설치하는 경우 공동주택관리법 시행령 별표3 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준(제35조제1항 관련)에 따라서 설치할 수 있습니다.

행위허가 및 신고는 ① 용도변경 ② 개축, 재축, 대수선 ③ 파손, 철거 ④ 세대구분형 공동주택 설치 ⑤ 용도폐지 ⑥ 증축, 증설의 6가지의 행위로 구분됩니다.

일반적으로 휴게시설 설치는 1)용도변경, 2)증축, 3)증설 중 해당 공동주택단지에 적합한 방법을 선택하여 행위허가 및 신고 절차를 통해서 설치 할 수 있습니다.

※ 휴게시설 설치 세부 절차는 지자체에 따라 달라질 수 있기 때문에, 반드시 해당 지자체에 확인 후 진행해야 합니다.

### 1) 용도변경

- 대상 : 기존에 존재하는 부대·복리시설에 대해 용도를 변경하여 휴게시설로 사용하는 경우  
(예 : 독서실, 입주자대표회의실, 운동시설 창고 등 부대·복리 시설의 용도변경)
- 방법 : 전체 입주자등 1/2 이상 동의 후 지자체에 용도변경 후 사용  
→ 변경 후 사용

※ “입주자등”이란 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자 모두를 포함

#### 공동주택관리법 시행령 별표3

관련법령

##### 1. 용도변경(신고기준)

다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설

1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의 요건을 충족하여 부대시설이나 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) 증설

- 대상 : 기존에 존재하는 부대·복리시설에 증설로써 휴게시설을 설치하는 경우
- 방법 : 전체 입주자등 2/3 이상 동의 후 지자체에 증설 및 설치 후 사용
  - 설치 후 사용
    - “증설”이란 증축에 해당하지 않는 것으로서 시설물 또는 설비를 늘리는 것
    - “증축”이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 행위

### 공동주택관리법 시행령 별표3

관련법령

#### 6. 증축·증설(허가기준)

##### 나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설

- 1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우
- 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로써 다음의 구분에 따른 동의 요건을 충족하는 경우
  - 가) 건축물 내부의 경우 : 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의
  - 나) 그 밖의 경우 : 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의

## 3) 증축

- 대상 : 기존에 존재하는 부대·복리시설에 증축으로써 휴게시설을 설치하는 경우
  - 방법 : 전체 입주자 2/3 이상 동의 후 지자체에 증축 및 설치 후 사용
    - 설치 후 사용
- ※ “입주자”란 “주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속”을 말함

### 공동주택관리법 시행령 별표3

관련법령

#### 6. 증축·증설(허가기준)

##### 나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설

- 1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우
- 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로써 다음의 구분에 따른 동의 요건을 충족하는 경우
  - 가) 건축물 내부의 경우 : 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의
  - 나) 그 밖의 경우 : 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의

※ 가설건축물을 활용한 휴게시설 증설 또는 증축

(지자체 건축조례에서 휴게시설을 가설건축물로 규정하고 있는 경우에 적용 가능)

- 공동주택에서 증설이나 증축으로 지자체에 행위허가를 받아 휴게시설을 설치하는 경우, 지자체 건축조례에 따라 근로자 휴게시설을 가설건축물로 설치가 가능한 경우가 있습니다.
  - 가설건축물의 범위에 휴게시설을 포함하는 지자체 건축조례 현황(53p) 부록 참고
- 가설건축물은 정식 건축물이 아닌 임시건축물로 건축물관리대장에 등재되지 않고, 지자체에 허가나 신고를 통해 건축할 수 있는 건축물이며, 지자체 조례에서 근로자 휴게시설을 가설 건축물로 규정하고 있는 경우에는 가설건축물 축조신고 등을 통하여 휴게시설을 설치 후 사용할 수 있습니다.

**안양시 건축조례 사례 제20조(가설건축물)**

관련사례

- ① 생략
- ② 영 제15조제5항제16호에서 “그 밖에 건축조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
  1. 관리사무실(화원·주차장·체육시설) : 알미늄새시 구조로서 연면적 30제곱미터 이하
  2. 기계보호시설·저장시설 : 철골조립 구조로서 연면적 200제곱미터 이하
  3. 시장이 전통시장의 환경개선 및 이용자의 편의증진을 위하여 지정·고시한 공지 및 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 전통시장의 통로 또는 도로에 설치하는 시설
  4. 삭제
  5. 공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비 등 시설로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 시설
    - 가. 1층으로 한정
    - 나. 조립식 구조, 컨테이너 등
    - 다. 연면적 30제곱미터 이하

- 다만, 지자체 건축조례에 해당 내용이 없는 경우, 건축 허가를 통해 건축을 해야 하므로 다소 복잡한 절차를 통해서 진행하여야 합니다.

● 가설건축물의 화재예방

가설건축물은 화재의 위험이 항상 존재하기 때문에 소화기 보유는 기본이며, 시설에 따라 경보 설비 또는 자동확산형 소화기 등 최소한의 소방설비를 갖추는 것이 필요합니다.



#### 4) 기타(기존 시설물과 병행사용)

- 대상 : 현장 내 물리적 공간 부족으로 별도의 휴게시설의 설치가 어려운 경우 다음의 요건을 만족하는 공간에 한해서 병행사용 가능
  - ① 노사가 기존 시설물의 휴게시설 병행 사용에 대해 협의
  - ② 해당 공간이 휴게시설 설치·관리기준 충족
  - ③ 용도별 사용 시간을 명확히 구분하여 휴게시설 사용시간 보장
- 방법 : 해당 시설의 주용도로 활용되는 시간과 근로자의 휴게시간을 겹치지 않도록 하고, 해당 시설을 휴게시설로 이용하는 것에 대하여 근로자와 협의하여 진행



"너무 당연한 권리죠. 사실 휴게시설은 진작에 해드렸어야 하는데.... 주민분들도 미화원분들도 모두 너무 기뻐하시고 계십니다."

"아파트 창고를 미화원 휴게시설로 사용하는 것을 안타깝게 지켜보고 있다가 이걸 아닌 것 같아 입주자대표회의에서 입주민들의 의견을 모았어요."



"입주자대표회에서 주민 설득을 위해 아파트에 공고문을 게재하고 개별 가구에 우편을 보내는 등 휴게시설의 열악한 상황을 알렸습니다."

"아파트 입주민들도 모두 흔쾌히 서명해주셔서 이렇게 휴게공간을 만들 수 있었습니다. 너무 늦었다며 주민분들이 더 기뻐하십니다."



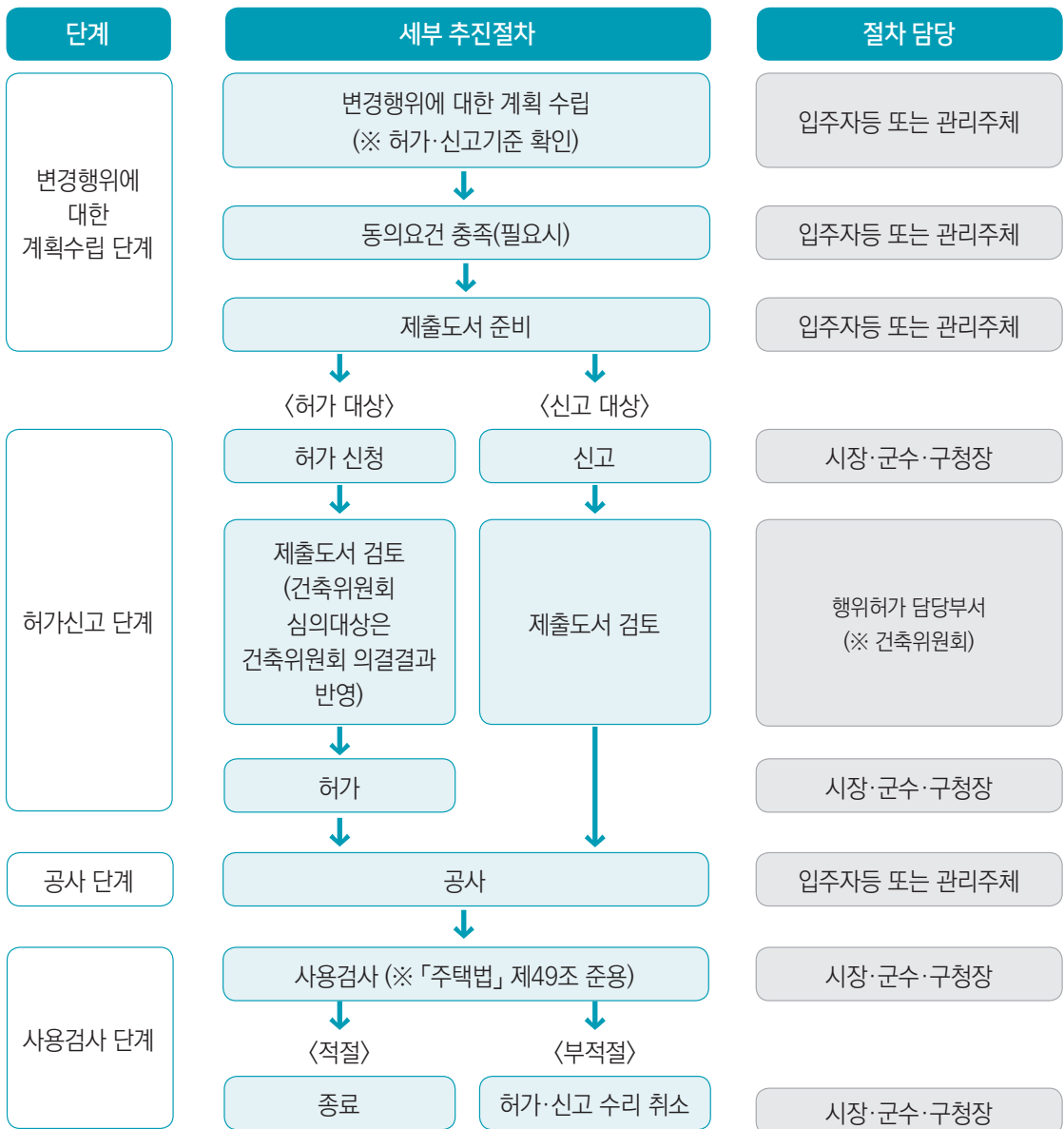
3

공동주택 행위허가·신고 절차 및 제출서류

1) 허가신고 절차

공동주택 행위허가 및 신고 절차는 다음과 같습니다.

※ 지자체별로 절차 및 제출서류가 다를 수 있기 때문에 반드시 해당 지자체에 확인 후 진행하여야 합니다.



## 2) 공동주택 행위허가·신고를 위한 제출서류

### (1) 제출서류

- 허가신청서 : 공동주택관리법 시행규칙 별지 제6호 서식
- 신고서 : 공동주택관리법 시행규칙 별지 제7호 서식

### (2) 첨부서류

- ‘용도변경’의 경우
    - 가. 용도를 변경하려는 부분의 변경 전과 후의 평면도
    - 나. 공동주택단지의 배치도
    - 다. 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서
  - ‘증설’의 경우
    - 가. 건축물의 종별에 따른 건축법 시행규칙 제6조 제1항 제1호 및 제1호의2의 서류(단, 건축법 시행규칙 제6조 제1항 제1호의나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당함)
    - 나. 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서
  - ‘증축’의 경우
    - 가. 건축물의 종별에 따른 건축법 시행규칙 제6조 제1항 각 호의 서류 및 도서(단, 건축법 시행규칙 제6조 제1항 제1호의나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당함)
    - 나. 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서
- ※ 상기 세부사항은 관련 법령을 참조하여 주시기 바랍니다.

# Ⅲ

## 공동주택 휴게시설 설치 우수사례



### 1

#### 기존 시설의 용도변경 - ○○○○아파트

기존의 부대복리시설인 독서실을 용도변경하여 근로자 휴게시설로 변경한 사례입니다. 관리원, 경비원, 미화원 휴게시설을 설치하고자 기존 지하주차장과 지하실 입주자대표회의실 겸용으로 사용하던 휴게시설 대신에 지상에 있는 관리동 2층을 용도변경(기존 독서실 → 경비, 미화, 관리원 휴게실)하여 사용하게 되었습니다.



#### 현장인터뷰



휴게시설을 설치하면서 비용은 얼마나 들었나요?  
그 외 현장에 전해보고 싶은 말씀은?

공사비 집기까지 6천만원 소요되었습니다.

일부는 구청지원금 240만원을 받아 냉장고를 3개장소에 설치했습니다.

근로자들의 의견을 들어보니 저희 아파트는 대단지로 근로자수가 많아 공동으로 쓰는 휴게시설을 설치하기보다는 공간이 작더라도 소수의 인원이 편하게 휴식할 수 있도록 가까운 곳마다 휴게시설을 설치하는 것을 선호하더군요.

설치장소 및 재원마련 어려움이 있어 현장마다 특성을 고려하는 것이 제일 중요한 부분인 것 같습니다.

#### 1) 단지현황

- 준 공 : 1993년 준공
- 규 모 : 2,128세대
- 근무자수 : 시설관리원 15명, 경비원 46명, 미화원 17명
- 휴게시설 설치기간 : 2022년 12월 ~ 2023년 11월(약 12개월)
- 휴게시설 : 경비원 휴게실, 미화원 휴게실, 시설관리원 휴게실

#### 2) 휴게시설 설치 과정

##### 가. 기존 휴게시설 현황 파악

지하 주차장 환풍실을 개조하여 휴게시설을 사용하였으나 휴게시설의 법적 조건 등 미비



[개선 전 휴게시설 모습]

##### 나. 적정 휴게시설 설치방안 마련

관리동 2층 기존 독서실 폐쇄 후 휴게시설 리모델링을 위한 장기수선계획 조정안 마련

##### 다. 입주자대표회의 의결

장기수선 계획 수시조정(비용관련) 및 용도변경 행위신고 절차 진행을 위한 입주자대표회의 의결

라. 주민동의 투표

- ① 장기수선 계획 수시조정(비용관련)
    - 전체 입주자 과반수 동의 필요
  - ② 부대복리시설(독서실) 용도변경 행위신고 절차 진행
    - 전체 입주자 등 2분의 1이상 동의 필요
- ※ 주민동이는 전자투표와 방문투표, 현장투표 병행

공 고 번 호	쾌적한 <span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">아파트2단지</span>	게시 기간	2023. 01. 11부터 2022. 01. 17까지
관 제2023 - 5호			

**용도변경 경비원, 미화원 휴게실 등 및  
장기수선계획서 수시조정 동의결과 건**

관리동 기존도서실 폐쇄로 인한 경비원, 미화원 휴게실 용도변경과  
장기수선계획의 수시조정에 대하여 주민의 동의를 받은 결과 과반수  
이상의 동의로 용도변경과 수시조정을 실시합니다.

**■ 용도변경(경비원, 미화원 등) 결과**

전체 세대수		참여세대	찬 성	반 대	동의율(%)
2,128	계	1,288	1,165	123	54.74

※ 입주자들의 과반수이상의 동의로 용도변경 시행

**■ 장기수선계획의 수시조정 결과**

전체 세대수		참여세대	찬 성	반 대	동의율(%)
2,128	계	1,338	1,201	137	56.44

※ 입주자의 과반수이상의 동의로 수시조정 시행

2023. 1. 11.

**아파트2단지 관리사무소장**

공간을 넘어 행복을 관리합니다.

[그림 1-1] 입주민 주민투표 결과 게시 예시

### Ⅲ. 공동주택 휴게시설 설치 우수사례


#### 마. 지자체 행위신고

- ① 설계사무소를 선정하여 용도변경에 대한 설계도면 작성
- ② 지자체 공동주택과 행위허가 신청(설계사무소 대행)

■ 공동주택관리법 시행규칙(별지 제8호서식) <개정 2020. 11. 12.>

신고번호 제 2023-건축과-행위신고(용도변경)-5 호

### 행위신고증명서

행위 구분	<input checked="" type="checkbox"/> 용도변경 [ ] 경미한 파손·철거 [ ] 경미한 증축 [ ] 경미한 증설				
신청인	성명 (법인명) [REDACTED]	생년월일 (법인등록번호) [REDACTED]			
	주소 [REDACTED] 아파트 2단지 입주자 대표회의 (전화: [REDACTED])				
단지 개요	단지명 [REDACTED] 아파트	세대수	2,130		
입주자 대표회의	명칭 [REDACTED] 아파트 2단지 입주자 대표회의	회장성명	[REDACTED]		
	소재지 [REDACTED] 아파트 2단지 입주자 대표회의 (전화번호: [REDACTED])				
행위 대상 시설 개요	<input type="checkbox"/> 공동주택 <input type="checkbox"/> 입주자 공유가 아닌 복리시설 <input checked="" type="checkbox"/> 부대시설·입주자 공유인 복리시설				
행위 내용					
시설별	구분	①행위 전		②행위 후	
		용도	면적(㎡)	용도	면적(㎡)
부속건축물 2동 2층		복리시설(도서실)	153.97	복리시설(관리중사 자휴게시설)	153.97
<p>「공동주택관리법」 제35조제1항, 같은 법 시행령 제35조 및 같은 법 시행규칙 제15조제6항에 따라 위와 같이 신고를 하였음을 증명합니다.</p> <p style="text-align: right;">2023년 04월 04일</p> <p style="text-align: center;">[REDACTED] 구청장 인</p> <div style="text-align: center;">  </div>					

210mm×297mm(백상지(80g/㎡))

[그림 1-2] 지자체 행위신고 예시

## 바. 휴게시설 설치

- ① 행위신고 완료 후 도면에 맞는 리모델링 실시
  - 리모델링공사 : 바닥난방배관, 냉온수정수기, 시스템에어컨설치, 도배, 장판, 소방시설, 등기구, 주방기구, 집기류(불박이장, 신발장 등)  
※ 장기수선충당금, 수선유지비, 비품구입비 사용
- ② 공사완료 후 준공검사 신청
  - 공사에 대한 리모델링 공사완료 신청서를 업체 도장을 받아 설계사무소에 제출하면 설계 사무소에서 지자체 제출하여 사용승인 신청
- ③ 준공검사 및 사용
  - 지자체에서 현장 공사완료 확인 후 사용승인 서류 송부

## 3) 휴게시설 설치 현황

휴게시설 출입구

휴게시설임을 알 수 있는 표지 부착





### Ⅲ. 공동주택 휴게시설 설치 우수사례

#### 미화원 및 경비실 휴게시설 모습

창문을 통한 환기 가능



#### 휴게시설 집기

냉온수기, 싱크대, 옷걸이 등



#### 휴게시설 보일러 및 에어컨 설치

적당한 온도(18~28℃)를 유지할 수 있는 냉난방 기능



2

증설 또는 증축 변경 사례 - ○○○○아파트

기존 불법시설물로 사용하고 있던 지하 휴게시설을 대체하여 관리사무소와 아파트 동 사이의 조경 구역에 가설건축물로 휴게시설을 설치한 사례입니다.

현장인터뷰



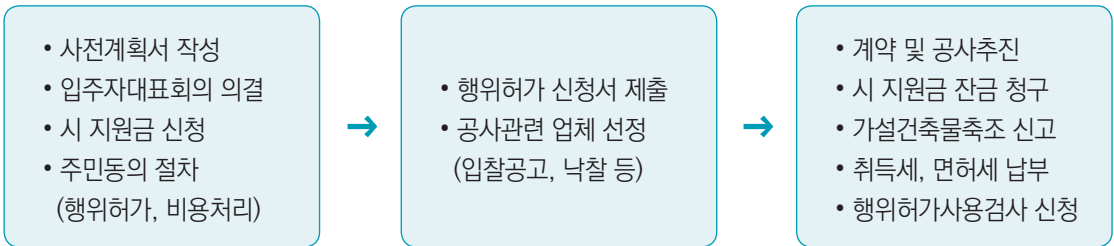
휴게시설을 지상에 설치하는 일은 매우 힘든 과정이 있었을 것 같습니다. 휴게시설 설치 진행과정은 어떠했는지 현장에 도움이 될 만한 조언을 해준다면 어떤 것이 있을까요?

근로자 휴게시설을 설치하는 일은 어려운 과정이었습니다. 법 시행 후 얼마되지 않아 행정관청의 업무절차가 정해져 있지 않았고, 하나하나 알아보고 하는 것에 많은 시간과 노력이 들어갔습니다. 다행히 안양시에서 건축조례를 개정해 가설건축물을 사용할 수 있게 해주고, 진행과정에 있어 행정절차를 알아가는데 도움을 주었습니다. 더불어 본 가이드북을 잘 활용하신다면 현장에서 실질적으로 휴게시설을 설치하고 관리할 수 있을 것입니다. 일반적인 행정절차 외에도 행위허가 시 건축사(설계사무소)를 통한 건축행정업무 홈페이지인 새옴터 입력같은 경우, 주택관리사가 직접 할 수 있게 제도개선이 필요한 것 같습니다. 더불어 공사비용 외의 취득세나 면허세가 추후 부과되는 것을 함께 고려해야 나중에 예산이 부족하지 않을 수 있습니다.

### 1) 단지현황

- 준 공 : 1993년 준공
- 규 모 : 796세대
- 근무자수 : 시설관리원 3명, 경비원 6명, 미화원 6명
- 휴게시설 설치기간 : 2022년 6월 ~ 2023년 2월(약 9개월)
- 휴게시설 : 경비원 휴게실, 미화원 휴게실, 시설관리원 휴게실

### 2) 휴게시설 설치 과정



[휴게시설 설치 추진과정]

### 가. 기존 휴게시설 현황 파악

- 기존 휴게시설은 1기 신도시 이전 공동주택의 휴게시설로써 대부분 동지하에 위치하고 있었으며, 동지하에 설치된 휴게시설은 동지하 오·배수관, 동 배전반 점검 및 대피소를 위한 공간으로 사용되었음
- 또한, 지하에 설치된 휴게시설은 환기 및 채광 부족·악취 등으로 근로자들이 휴게공간으로 사용하기 적합하지 않았고, 휴게시설의 관리기준 등을 준수하기 어려워 실제 근로자들의 휴게가 적절하게 이뤄지지 못하고 있었음



[개선 전 휴게시설 모습]

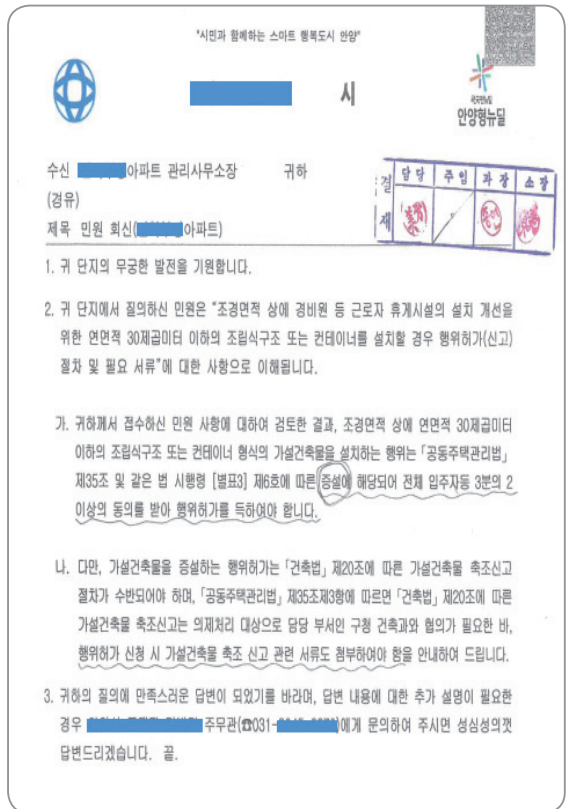
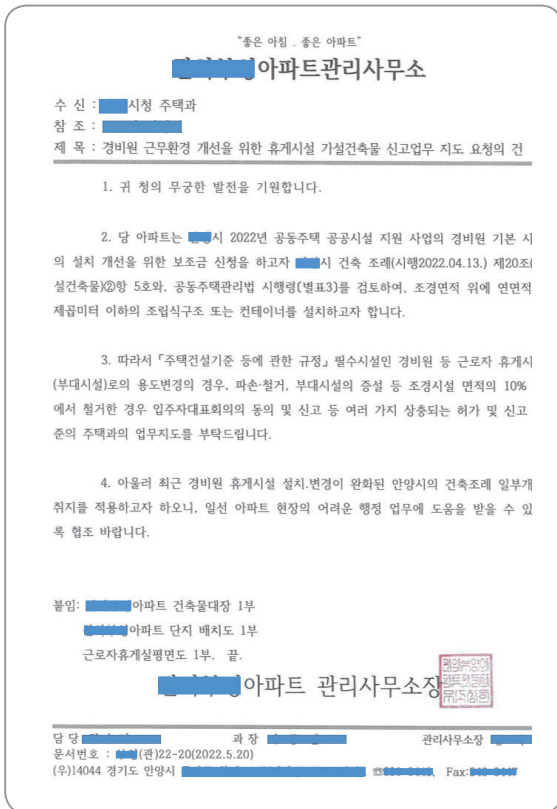
나. 적정 휴게시설 설치방안 마련

아파트 내 경비·미화원 휴게시설 개선사업에 대한 사전계획 마련

○ 비용지출 계획

- 전체 공사비 : 2,500만원
- 지자체 보조금 70%(약 1,750만원), 자체부담금 30%(약 750만원)  
- 자체부담금은 관리외비용(잡수입) 사용 예정

- 지자체 보조금 지원 대상 여부 확인  
(예) 안양시 공동주택보조금 지원사업 등 지자체가 지원하는 경우
- 자체부담 비용 확인
- 휴게시설 설치 가능 위치 확인
- 지자체에 진행 절차, 관계 법령 확인



[그림 2-1] 지자체 절차관련 업무지도 요청 및 확인 사례



### 다. 입주자대표회의 의결

경비·미화원 휴게시설 개선사업에 대한 계획안 입주자대표회의 의결

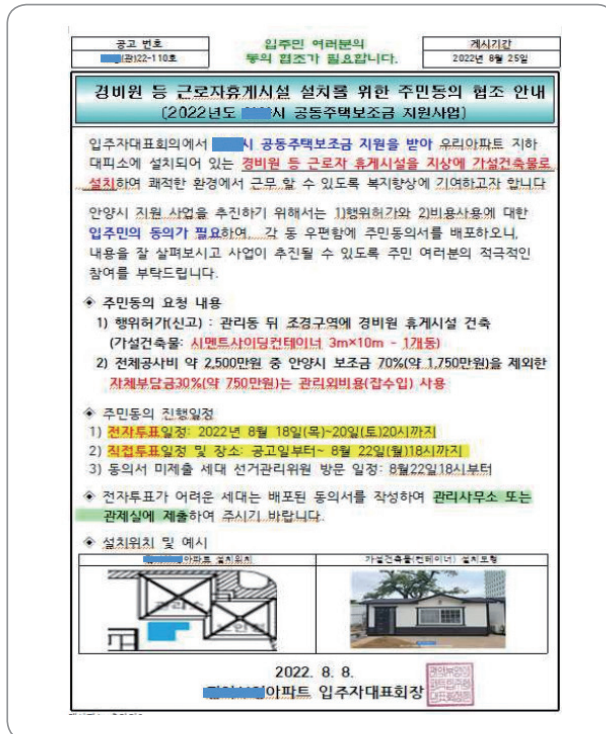
- 경비원·미화원(관리) 휴게시설 가설건축물 설치 주민동의 안건
- 경비원·미화원(관리) 휴게시설 지자체 지원사업 검토 안건
- 경비원 등 근로자 휴게시설 설치 업체 선정 안건 등

### 라. 지원금 신청

지자체가 공동주택 보조금을 지원하는 경우, 신청하여 비용을 절감할 수 있음

### 마. 주민동의 투표

- ① 가설건축물 설치를 위한 행위허가 주민동의 진행
    - 전체 입주자 등 3분의 2이상 동의 필요
  - ② 가설건축물 설치에 따른 관리외비용(잡수입) 사용 주민동의 진행
    - 전체 입주자 등 과반수 이상 동의 필요
- ※ 관리외비용 사용 기준은 공동주택 내 관리규약에 따라 상이할 수 있음



[그림 2-2] 입주주민 주민투표 게시 예시

### Ⅲ. 공동주택 휴게시설 설치 우수사례

#### 바. 지자체 행위허가 신청

- ① 기존 도면에 증설되는 가설건축물 표기하여 도면 작성
- ② 주민동의 내용을 포함하여 지자체 행위허가 신청

■ 공동주택관리법 시행규칙[별지 제6호서식] <개정 2020. 11. 12.>

#### 행위허가신청서

\* 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, [ ]에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다. (앞쪽)

접수번호	접수일	처리기간	10일	
행위구분	<input type="checkbox"/> 용도변경 <input type="checkbox"/> 개축·재축·대수선 <input type="checkbox"/> 파손·철거 <input type="checkbox"/> 비내력벽 철거 <input type="checkbox"/> 세대구분형 공동주택의 설치 <input type="checkbox"/> 용도폐지 <input type="checkbox"/> 증축 <input checked="" type="checkbox"/> 증설			
신청인	① 성명 (법인명) <b>한양부동산</b> 아파트 입주자대표회장 ***	생년월일 1955년 **월 **일 (법인등록번호)		
	주소 <b>서울특별시 강남구 테헤란로 123-45</b> (전화번호: 010-****-****)			
단지개요	위치 <b>한양부동산</b> 아파트			
	세대수	796	층수 및 동수 22층 3개동, 15층 5개동 13층 1개동, 10층 1개동	
행위대상 시설개요	시설종류	<input type="checkbox"/> 공동주택	<input checked="" type="checkbox"/> 부대시설	<input type="checkbox"/> 복리시설
	건축면적	30㎡	② 연면적	㎡(바닥면적: 30㎡)
	③ 주용도	경비원 등 근로자 휴게실	④ 부속 용도	근로자 휴게실
	공사면적	30㎡	층 수	지하( )층, 지상( 1 )층
⑤ 총사업비	2,500만원(일반에게 분양되는 시설의 건축비·택지비는 제외함다)			
착공예정일	2022년 9월 25일	사용검사예정일	2022년 10월 25일	
<p>「공동주택관리법」 제35조제1항, 같은 법 시행령 제35조 및 같은 법 시행규칙 제15조에 따라 위와 같이 행위허가를 신청합니다.</p> <p style="text-align: right;">2022년 8월 27일</p> <p style="text-align: right;">신청인 <b>한양부동산</b>아파트 입주자대표회장 최** (서명 또는 인)</p> <p><b>한양부동산</b> 시장 귀하</p>				
첨부서류	뒤쪽 참조	수수료 없음		

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[그림 2-3] 지자체 행위허가 예시

#### 사. 휴게시설 설치

- ① 행위허가 완료 후 공사관련 업체 선정하여 공사 진행
- ② 시 지원금 잔금 청구
- ③ 가설건축물 축조 신고
- ④ 취득세·면허세 납부
- ⑤ 행위허가 사용검사 완료 후 사용

### 3) 휴게시설 설치 현황

휴게시설 전경



휴게시설임을 알 수 있는 표지 부착

휴게시설 보일러 및 에어컨 설치



적당한 온도(18~28°C)를 유지할 수 있는 냉난방 기능

미화원 및 경비실 휴게시설 모습



창문 및 환풍기를 통한 환기 가능



냉장고 및 싱크대 비치

휴게시설 주변 조경석 설치



# IV

## 공동주택 휴게시설 Q&A



다음은 공동주택의 휴게시설 설치 및 관리에 대한 질의회신 내용입니다. 사업장 특성에 따라 적용 내용이 상이할 수 있으므로 보다 자세한 사항은 고용노동부 지청에 문의하여 현장의 특성을 정확히 반영하여 확인하여야 합니다.

### 01 공동주택에서 휴게시설 설치의무는 누구에게 있는지, 휴게시설 미설치 시 과태료 납부 주체는 누구인지?

- 산업안전보건법(이하 “산안법”) 제128조의2에 따른 사업주는 근로자를 사용하여 사업을 하는 자를 의미하며
  - 따라서 공동주택이 자치관리일 경우 입주자대표회의를 사업주로 볼 수 있으며, 위탁 관리가 이루어질 경우 위탁을 받은 주택관리업자, 경비청소업체가 휴게시설 설치 의무가 있는 사업주에 해당합니다.
  - 따라서 관련규정에 따라 위탁관리 중인 공동주택의 휴게시설 설치의무는 주택관리업자와 경비·청소업체에게 있으므로 이를 위반할 경우 각각의 사업주가 과태료 부과 대상이 될 수 있습니다.

### 02 임대아파트의 경우 휴게시설 설치의무가 임대사업자인지, 위탁관리 중인 주택관리업자인지?

- 휴게시설의 설치의무는 사업주에게 있으므로 도급계약(명칭 무관)이 체결된 경우,
  - 산안법 제2조제7호에 따른 도급인과 제2조제8호의 수급인, 제2조제9호의 관계수급인 모두에게 제128조의2에 따른 휴게시설 설치의무 및 설치·관리기준 준수 의무가 있습니다.
  - 따라서 임대 사업자인 사업주(도급인)와 주택관리업자(수급인)가 휴게시설 설치의무가 있는 사업주에 해당합니다.



※ 참고로 관련규정에 따라 사업주(도급인)의 사업장(시설 또는 장소)에 관계수급인의 근로자가 작업을 하는 경우라면 도급인인 사업주는 관계수급인의 근로자를 포함하여 이용할 수 있는 휴게시설을 설치하거나

- 도급인이 관계수급인이 소속 근로자가 이용하는 휴게시설을 설치할 수 있도록 필요한 장소를 제공하는 등 협조하여 관계수급인이 소속 근로자를 위한 휴게 시설을 갖추도록 할 수 있습니다.

03

**위탁회사의 경우 본사 20명, 위탁관리 중인 아파트에 10인 미만으로 근로자가 근무하는 경우 10인 미만인 아파트에도 휴게시설을 설치해야 하는지?**

- 상시근로자 산정 시 공동주택관리를 하는 주택관리업자로서 아파트와 위탁계약 하여 본사를 두고 여러 아파트에서 위탁관리업무를 하는 경우,
  - 주택관리업자의 경우 근로자들이 실제로 근무하는 장소가 아파트 단위로 인사·노무 관리·회계 등 조직운영이 각 아파트 단위에서 독자적으로 이루어지는 것이 아닌 단순히 근로자들의 근로제공 장소가 분산되어 있을 뿐인 것으로 판단하고 본사 및 아파트 관리 근로자수를 합산하여 상시근로자를 산정합니다.
- 귀사의 경우 상시근로자 수가 20명 이상으로 휴게시설을 갖추지 않은 경우 제재대상 사업주의 범위에 포함되며, 근로자가 이용하기 편리하고 가까운 곳에 휴게시설을 설치하여야 합니다.
- 따라서 해당 공동주택에서 근무하는 상시근로자가 10인 미만이라 하더라도 소속 근로자들이 근무하고 있는 아파트에 각각 휴게시설을 설치하는 것이 원칙입니다.

04

**청소·경비근로자를 포함하여 상시근로자 10명 미만의 자치관리 아파트의 경우 과태료 부과대상에 해당하는지?**

- 사업의 종류와 규모에 관계없이 모든사업장에 휴게시설을 설치해야합니다. 따라서 10인 미만 사업장도 휴게시설 설치의무가 있습니다.
  - 다만, 귀 사업장의 경우 아파트 경비원 및 청소원이 2명 이상 근무하나 전체 상시 근로자수가 10명 미만으로 휴게시설 미설치에 따른 제재대상에는 해당하지 않습니다.

**05** 휴게시설 설치비용을 아파트 관리비용으로 집행해도 되는지?

- 공동주택에서 휴게시설 설치비용을 아파트 관리비용으로 집행해도 되는지는 별도로 규정하고 있지는 않으므로 입주인대표회의와 협의하여 결정하여야 할 사항으로 판단됩니다.

**06** 아파트 지하에 휴게시설 설치 가능한지?

- 휴게시설을 지상에 설치하도록 강제하고 있지는 않습니다. 다만 지상에 휴게시설을 설치하는 것이 바람직합니다. 지하에 휴게시설을 설치하는 경우에도 휴게시설 설치·관리 기준을 모두 준수하여야 합니다.
  - 특히, 휴게시설은 환기가 가능하여야 하며 인체에 해로운 분진 등을 발산하거나 소음에 노출되어 휴식을 취하기 어려운 장소에서 떨어진 곳에 위치하여야 합니다. 또한 청결하고 쾌적한 환경이 유지되도록 하여야 합니다.

**07** 경비실을 구획하여 휴게공간으로 설치 가능한지?

- 경비실 공간이 충분히 넓어 별도의 구획이 가능하며, 휴게시설 설치관리기준을 충족하는 경우 해당공간에 휴게시설을 조성하는 것이 가능할 것으로 판단됩니다.

**08** 단지 내 유휴공간이 전혀 없는 경우 해결방안은?

- 단지내 유휴공간이 전혀 없더라도 휴게시설 설치관리 의무는 유지되며, 별도의 휴게시설 설치 면제 요건이 있지는 않습니다.
  - 다만, 물리적 공간 부족으로 별도로 휴게시설 설치가 어려운 경우 노사가 협의하여 설치관리기준을 충족하는 회의실, 탈의실, 주민공동시설 및 편의시설 등에 대하여 사용 시간을 명확히 구분하여 이용하는 경우에는 휴게시설을 설치한 것으로 볼 수 있습니다.

**09** 주간근무자와 격일 교대 근무자의 휴게시설을 함께 사용 할 수 있는지?

- 함께 사용 가능합니다.

**10** 관리사무소에서 관리업무를 하는 직원에 대한 휴게시설 설치의무는?

- 아파트의 모든 근로자가 이용할 수 있도록 휴게시설을 설치하여야 합니다. 따라서 경비원, 미화원 외에도 공동주택 등 관리사무소에서 근무하는 모든 근로자가 휴식시간에 휴게시설을 이용할 수 있도록 휴게시설을 설치하여야 합니다.

**11** 휴게시설을 성별을 구분해서 설치해야 하는지?

- 휴게시설은 가급적 남성용과 여성용을 구분해서 설치하기를 권하나, 반드시 성별로 구분해서 설치하는 것을 강제하지는 않습니다. 또한 공간제약 등으로 별도의 휴게시설을 설치하기 어려운 경우에는 남녀간 이용에 불편함이 없도록 칸막이 설치 등을 통해 공간을 분리할 수 있습니다.

**12** 휴게시설 설치 공간이 부족한 경우 가설건축물을 활용할 수 있는지?

- 가설건축물의 범위에 휴게시설을 포함하는 건축조례를 운영할 경우, 그 휴게시설은 건축법상 건폐율·용적율에서 제외되므로 공간이 부족한 노후 아파트 등에 휴게시설의 설치 또는 개선에 활용할 수 있습니다.
  - 다만, 건축조례에 정하는 가설건축물의 범위에 공동주택 근로자의 휴게시설을 포함하고 있는지는 지방자치단체별로 상이하므로 우선 관할 지방자치단체의 건축조례를 확인하여야 합니다.

■ 공동주택관리법 시행령 [별표 3] <개정 2021. 1. 5.>

## 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준

(제35조제1항 관련)

### 1. 용도 변경

구분	허가기준	신고기준
가. 공동주택	법령의개정이나여건변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 영에 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. 1) 「주택법시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우 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 어린이 놀이터를 각각 전체 면적의 2분의 1 범위에서 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	1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 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

구분	허가기준	신고기준
		<p>사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항각호에따라산정한면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우. 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·대수선

구분	허가기준	신고기준
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

구분	허가기준	신고기준
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 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p>	<p>1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신구내중계설비(이하 "이동통신구내중계설비"라 한다)를</p>

구분	허가기준	신고기준
	<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) 위해의방지를위하여시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p>	<p>철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p>
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	<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) 건축물내부인경우:전체입주자등2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p> <p>3) 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p>	<p>1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 이동통신구내중계설비를철거하는경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p> <p>3) 국토교통부령으로정하는경미한사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p>

#### 4. 세대구분형 공동주택의 설치

허가기준	신고기준
<p>「주택법 시행령」 제9조제1항제2호의 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

구분	허가기준	신고기준
가. 공동주택	1) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 「주택법」 제54조에 따라 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

구분	허가기준	신고기준
가. 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	1) 다음의 어느 하나에 해당하는 증축의 경우 가) 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우 나) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 증축하는 경우 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 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 공동주택의 전유부분인 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공동주택의 공용부분인 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의	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 2) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

구분	허가기준	신고기준
나. 부대시설 및 입주자 공유 인 복리시설	1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부의 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의	1) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호의 전기 자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차 구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 3) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

[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.



[참고 1]

## 전국 휴게시설 지원사업 현황(63개소)

다음은 휴게시설의 전국 지자체 지원사업 현황입니다.

관련 세부 사항은 해당 지자체별 내용이 상이하므로 관련 부서(기업지원과 또는 일자리정책과, 공동주택관리과 등)에 문의하여 지원가능 여부를 확인하여야 합니다.

### ○ 광역(6개소)

(2023.10월말 기준)

자치단체	사업명	지원대상
부산	감정노동자 노동환경 개선 지원사업	감정노동자가 속한 부산지역 사업장
인천	공동주택 관리종사자 근무환경 개선사업	준공 20년 이상 경과된 관내 의무관리대상 공동주택
광주	산단 근로자 휴게시설 설치지원	산단 입주기업
충북	근무환경 개선사업(기숙사, 화장실 등 편의공간, 휴게시설 개보수 포함)	시군 소재 중소기업
전북	전북 공동주택 경비 근로자 등 휴게시설 환경개선 지원사업	사용검사 후 10년이 경과한 공동주택 단지(상생협약체결단지 및 휴게시설 미설치 단지 우선지원)
경남	현장노동자 휴게시설 개선사업	50인 이하 중소기업 등
	감정노동자 편의시설 설치비 지원 사업	감정노동 사업장

### ○ 기초(57개소)

자치단체	사업명	지원대상	
서울 (6)	성동구	폭염기 냉방비 지원사업	공동주택단지
	동대문구	공동주택관리지원사업	20세대 이상 공동주택
	성북구	공동주택 관리지원사업	사용승인 후 7년 이상 경과된 관내 30세대 이상 공동주택
	노원구	경비원 기본시설 지원사업	경비 미화원을 고용하고 있는 관내 공동주택
		학교노동자 휴게시설 샤워실 지원	학교
	서대문구	공동주택 공용시설물 보수비용 지원사업	30세대 이상 관내 공동주택
영등포구	공동주택관리 지원사업	공동주택	
인천 (1)	서구	공동주택관리종사자 근무환경 개선지원 사업	공동주택

부 록

자치단체		사업명	지원대상
광주 (4)	동구	경비청소원 근무환경 개선사업	공동주택(전용면적 85㎡ 이하, 준공 후 20년 이상)
	남구	공동주택 비정규직 근무환경 개선사업	공동주택
	북구	비정규직 근무환경 개선사업	공동주택
	광산구	중소기업 근로환경 개선사업	5년이상 매출액 150억 이하 중소기업
경기 (29)	수원	현장노동자 휴게시설 개선	현장노동자
		공동주택 경비청소 노동자 휴게시설 개선사업	공동주택
	고양	현장노동자 휴게시설 개선	중소제조업체
		공동주택 경비청소 노동자 휴게시설 개선사업	관내 공동주택
	용인	현장노동자 휴게시설 개선사업	사회복지시설, 중소기업 현장근로자
		공동주택 경비청소 노동자 휴게시설 개선사업	공동주택
	성남	경비청소노동자 휴게시설 개선사업	공동주택
		현장노동자 휴게시설 개선사업	중소업체
	부천	현장노동자 휴게시설 개선사업	중소기업
		아파트 경비 미화 노동자 휴게시설 개선사업	공동주택
	화성	현장노동자 휴게시설 개선사업	중소업체, 사회복지시설, 요양병원
		소규모 기업환경 개선사업	중소제조기업
	안산	현장노동자 휴게시설 개선사업	중소업체
	남양주	공동주택경비청소노동자 휴게시설 개선 지원 사업	공동주택
		현장노동자 휴게시설 개선사업	사회복지시설, 요양병원, 중소제조업체
	안양	현장노동자 휴게시설 개선사업	중소제조업체
		안양시 공동주택 공용시설물 보조금 지원사업	「주택법」에 따라 사용검사를 받은 지 10년이 지난 공동주택, 「건축법」에 따라 사용승인을 받은 지 10년이 지난 의무관리대상 공동주택
	평택	현장노동자 휴게시설 개선지원사업	중소기업 등 민간부문 휴게시설
		아파트 청소 경비 노동자 휴게시설 개선지원사업	공동주택
	시흥	현장노동자 휴게시설개선 지원사업	중소제조업체, 사회복지시설, 요양병원
공동주택 경비노동자 휴게시설개선 지원사업		공동주택	

자치단체		사업명	지원대상
경기 (29)	파주	현장노동자 휴게시설 개선사업	중소제조업, 요양병원, 사회복지시설
	의정부	현장노동자 휴게시설 개선사업	중소제조업, 요양병원, 사회복지시설
	김포	현장노동자 휴게시설 개선사업	중소제조업, 요양병원, 사회복지시설
		경기도 아파트 경비청소 노동자 휴게시설 개선 지원사업	중소기업, 사회복지시설, 요양원
	광주	현장노동자 휴게시설 개선사업	중소기업 등 민간부문
	군포	현장노동자 휴게시설 개선사업	관내 복지시설, 중소기업, 요양병원
		아파트 경비청소 노동자 휴게시설 개선사업	공동주택
	하남	현장노동자 휴게시설 개선사업	사회복지시설
		아파트 경비청소 노동자 휴게시설 개선사업	공동주택
	양주	현장근로자 휴게시설 개선지원사업	사회복지시설, 요양병원, 중소기업체
		아파트 경비청소노동자 휴게시설 개선지원사업	의무관리 공동주택 경비·청소노동자
	이천	현장노동자 휴게시설 개선지원사업	사회복지시설, 요양병원, 중소기업(제조업)
	안성	현장노동자 휴게시설 개선사업	중소기업, 사회복지시설
		공동주택 경비청소노동자 휴게시설개선 지원사업	공동주택
	포천	현장노동자 휴게시설 개선사업	사회복지시설, 중소기업체, 요양병원 등
	구리	현장노동자 휴게시설 지원사업	제조업, 요양병원, 사회복지시설
		경비청소 노동자 휴게시설 개선 지원사업	공동주택
	의왕	현장노동자 휴게시설 개선지원사업	제조업 중소기업, 사회복지법인
		아파트 청소경비 노동자 휴게시설 보조금 지원사업	공동주택
	양평	아파트 청소·경비 노동자 휴게시설 개선 지원 사업	공동주택(아파트)
	여주	현장노동자 휴게시설 개선사업	사회복지시설
		아파트 경비·청소 노동자 휴게시설 개선 지원사업	공동주택
	동두천	현장노동자 휴게시설 개선 사업	기업
		경비노동자 휴게시설 개선 지원사업	아파트 경비노동자
	과천	현장노동자 휴게시설 개선 사업	관내 현장휴게시설 개선을 희망하는 민간 사업체

자치단체		사업명	지원대상
경기 (29)	연천	현장노동자 휴게시설 개선사업	아파트 경비원, 중소기업업체, 요양, 복지시설
	가평	공동주택 경비청소노동자 휴게시설개선 지원사업	공동주택
강원 (2)	고성	현장노동자 휴게시설 개선사업	중소기업(제조업), 사회복지시설, 요양병원 중 현장 노동자 포함 상시근로자 수 50명 미만인 사업장
	춘천	노사협력 우수사례 발굴 지원사업	기업
충남 (1)	아산시	공동주택 휴게실 환경개선 지원사업	공동주택
전북 (4)	전주	노후공동주택 관리비용 지원사업	공동주택
	군산	공동주택 경비근로자 등 휴게시설 환경개선 지원사업	준공 후 10년이 경과한 공동주택
	익산	익산시 노후 공동주택 경비노동자 근무환경 개선사업	공동주택 경비노동자 근무공간
	장수	공동주택 경비근로자 등 휴게시설 환경개선 지원사업	공동주택
경북 (1)	안동	소규모 기업환경 개선사업	제조중소기업
경남 (9)	창원	노동자 휴게시설 설치 지원사업	중소기업
	사천	현장 노동자 휴게시설 개선사업	중소 제조업체, 사회복지시설, 요양병원 중 현장 노동자를 포함하여 상시근로자 수 50명 미만 사업장
	김해	현장노동자 휴게시설 개선사업	현장노동자가 이용하는 휴게시설 신설 및 개선이 필요한 상시 근로자수 50명 미만 중소기업
	거제	현장노동자 휴게시설 개선 지원사업	50인 미만 중소기업, 사회복지시설, 요양병원
	양산	현장노동자 휴게시설 개선 지원사업	상시근로자수 50명 미만 중소기업 휴게시설 신설 또는 개선
	의령	현장노동자 휴게시설 개선 지원사업	중소기업, 사회복지시설, 요양병원
	함안	현장노동자 휴게시설 개선사업	중소기업법에 따른 중소기업 중 상시 근로자 수 50명 미만인 제조업 사업장
	함양	현장노동자 휴게시설 개선 지원사업	중소기업(제조업) 상시근로자 50명 미만
	합천	현장노동자 휴게시설 개선 지원사업	중소기업(제조업)

[참고 2]

## 가설건축물의 범위에 휴게시설을 포함하는 지자체 건축조례 현황(34개소)

### ○ 광역(5개소)

(2023.10월말 기준)

자치단체	건축조례 가설건축물 조항	관련내용
서울	서울특별시 건축조례 제17조 제3항 별표2의2	공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비 등 시설, 조립식, 면적 30제곱미터 이하
부산	부산광역시 건축조례 제18조 제3항 제7호	공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위하여 휴게·경비용으로 사용하는 조립식 구조로 된 것으로서 연면적 30제곱미터 이하인 것, 다만, 1개 층으로 한정하고 옥상 설치는 불가하며, 독립적으로 설치한 것으로서 도시 미관상 지장이 없을 것
대구	대구광역시 건축조례 제22조 제3항 제5호	공동주택 관리 종사자의 근무환경 개선을 위하여 휴게·경비용으로 사용하는 조립식 구조물로서 연면적 30제곱미터 이하인 것. 다만, 1개 층으로 한정하고 옥상 설치는 불가하며, 독립적으로 설치한 것으로서 도시 미관상 지장이 없을 것.
인천	인천광역시 건축조례 제18조 제3항 제7호	공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게시설로서 바닥면적이 30제곱미터 이하인 것
광주	광주광역시 건축조례 제22조	주차 및 체육시설 등의 운영·관리, 공동주택 단지 내 경비원 등의 근무환경 개선에 필요한 조립식 구조(30제곱미터 이하)

### ○ 기초(29개소)

자치단체	건축조례 가설건축물 조항	관련내용	
부산 기장	부산광역시 기장군 건축조례 제23조 제3항 제8호	공동주택 단지 내 근로자의 근무환경 개선을 위하여 휴게·경비용으로 사용하는 조립식 구조로 된 것으로서 연면적 30제곱미터 이하인 것. 다만, 1개 층으로 한정하고 옥상 설치는 불가하며, 독립적으로 설치한 것으로서 도시 미관상 지장이 없을 것	
경기 (22)	고양	고양시 건축조례 제24조 별표2	공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비 시설, 구조 제한없음, 연면적 20제곱미터 이하
	용인	용인시 건축조례 제23조 제2항 제14호	공동주택 단지 내 근로자의 근무환경 개선을 위한 휴게시설로서 연면적 30제곱미터 이하인 것
	성남	성남시 건축조례 제15조 제2항 제3호	공동주택(50세대 이상) 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비 시설로서 연면적 30제곱미터 이하의 가설건축물

자치단체		건축조례 가설건축물 조항	관련내용
경기 (22)	부천	부천시 건축조례 제19조 제2항 별표2	공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 시설(사업승인 공동주택 포함), 조립식, 면적 20제곱미터 이하
	남양주	남양주시 건축조례 제20조 제2항 제9호	공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비시설(지상에 설치하는 것으로 한정한다)로서 조립식 또는 컨테이너 구조로 연면적 20제곱미터 이하인 것
	안양	안양시 건축조례 제20조 제2항 제5호	공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비 등 시설로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 시설, 1층으로 한정, 조립식, 컨테이너 등, 연면적 30제곱미터 이하
	평택	평택시 건축조례 제23조 제3항 제6호, 제17호	<ul style="list-style-type: none"> <li>「산업안전보건법」 제128조의2에 따라 설치하는 휴게시설로서 컨테이너 또는 경량 조립식 구조로 된 연면적 합계 20제곱미터 이하인 것(지상 1층에 한정한다)</li> <li>농축산업·수산업 관리용 임시 숙소 및 휴게실로서 컨테이너 또는 경량 조립식 구조로 된 연면적 합계 20제곱미터 이하인 것(주거목적 아닌 것에 한정한다)</li> </ul>
	시흥	시흥시 건축조례 제19조 제2항 제2의2호, 제5호	<ul style="list-style-type: none"> <li>공장부지내의 근로자 근무환경개선을 위한 「산업안전보건법」에 따른 휴게시설</li> <li>공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 「산업안전보건법」에 따른 휴게시설(사업승인) 공동주택 포함</li> </ul>
	파주	파주시 건축조례 제20조 제3항 제9호	그 밖에 시장이 인정하여 설치하는 건축물(용도: 휴게시설)
	광주	광주시 건축조례 제22조 제3항 제6호	주차 및 체육시설 등의 운영·관리, 공동주택 단지 내 경비원 등의 근무환경 개선에 필요한 조립식 구조(30제곱미터 이하)
	광명	광명시 건축조례 제21조 제3항 제6호	공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 시설(사업계획승인 공동주택 포함)
	군포	군포시 건축조례 제19조 제2항 제4호	공동주택 단지 내 근무노동자의 근무환경개선을 위한 경비 및 휴게 시설: 1층에 설치하는 조립식 구조로서 연면적 100제곱미터 이하
	오산	오산시 건축조례 제21조 제2항 제8호	100세대 이상의 공동주택 단지 내 근로자의 경비, 휴게 등 근무환경 개선을 위한 1층 이하 및 20제곱미터 이하인 조립식구조물(사업승인 공동주택 포함)
이천	이천시 건축조례 제20조 제2항 제10호	공동주택(사업승인 공동주택 포함) 단지 내 노동자 근무환경 개선을 위한 것으로 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 20제곱미터 이하의 조립식 휴게시설(다만 전체 입주자 등의 3분의 2이상의 동의를 득할 것, 1층에 설치할 것, 옥상 설치 제외)	
안성	안성시 건축조례 제25조 제3항 제14호	공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 시설	

자치단체		건축조례 가설건축물 조항	관련내용
경기 (22)	포천	포천시 건축조례 제19조 제2항 제21호	50세대 이상의 공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게 시설로서 조립식 또는 컨테이너 구조로 20제곱 미터 이하인 것(사업 계획의 승인 공동주택 포함)
	의왕	의왕시 건축조례 제21조 제2항 제6호	공동주택 단지 내에 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게시설
	양평	양평시 건축조례 제17조 제2항 제5의3호	50세대 이상의 공동주택 단지 내 근로자의 경비, 휴게 등 근무환경 개선을 위한 연면적이 30제곱미터 이하인 조립식구조물(사업승인 공동 주택을 포함한다)
	여주	여주시 건축조례 제23조 제2항 제10호	50세대 이상 공동주택 단지 내 경비·청소 노동자 근무환경 개선을 위한 휴게시설로서 조립식 경량구조로 된 연면적 20제곱미터 이하인 것 (사업승인 공동주택 포함)
	동두천	동두천시 건축조례 제21조 제3항제8호	150세대 이상인 공동주택 단지 내 근로자 휴게시설로 연면적 30제곱 미터 이하인 컨테이너 등 이와 유사한 구조
	과천	과천시 건축조례 제17조 제2항 제6호	100세대 이상인 공동주택 단지 내 근로자의 근무환경 개선을 위한 휴게 시설로 연면적 30제곱미터 이하인 컨테이너 등 이와 유사한 구조의 건축물
	연천	연천군 건축조례 제20조 제8호	공동주택 단지(사업계획승인 공동주택 포함) 내 근로자 근무환경 개선을 위한 시설(연면적 30제곱미터 이하인 조립식구조에 한한다)
강원 (2)	동해	동해시 건축조례 제21조 제2항 별표1의2	공동주택 단지 내 경비·청소근로자 등 근무환경 개선을 위한 시설 (사업승인 공동주택 포함), 컨테이너 또는 경량철골조, 연면적 20제곱 미터이하
	정선	정선군 건축조례 제19조제2항제11호	공동주택 단지내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게시설
충남 (2)	아산시	아산시 건축조례 제25조제3항 제8호, 제14호	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 단지에 설치하는 야외휴게시설</li> <li>• 공동주택 단지 내 노동자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비용으로 사용하는 컨테이너 또는 이와 비슷한 구조로 된 것으로서 1층 이하 및 연면적 30제곱미터 이하의 가설건축물(지상에 설치하는 것으로 한정한다.)</li> </ul>
	서산시	서산시 건축조례 제24조 제2항 제11호	「공동주택관리법」 상 공동주택단지 내 노동자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비용으로 사용하는 컨테이너 또는 이와 비슷한 구조로 된 것으로서 연면적이 30제곱미터 이하인 것(지상에 설치하는 것으로서 1층에 한함)
경북 (1)	영주	영주시 건축조례 제7조 제2항 제16호	50세대 이상 공동주택 단지 내 경비·청소 노동자 근무환경 개선을 위한 휴게시설로서 조립식 경량구조로 된 연면적 20제곱미터 이하인 것 (사업승인 공동주택 포함)
경남 (1)	밀양	밀양시 건축조례 제18조 제2항 제11호	「산업안전보건법」 및 「산업안전보건법 시행규칙」에 따른 휴게시설

## 공동주택을 위한 휴게시설 설치·관리 가이드북

발행일 : 2024년 1월

발행기관 : 고용노동부 산업안전보건본부,  
(발행인) 안전보건공단(안중주), 대한주택관리사협회(하원선)

발간번호 : 2024-산업보건실-46

문의처 : 고용노동부 044-202-8896

안전보건공단 052-703-0648

대한주택관리사협회 02-2025-9225