

9. 공동주택관리규칙중개정령

건설교통부령 제219호 1999. 12. 7

개 정 이 유

공동주택단지안에 있는 노인정 및 입주자집회소의 소규모 증축을 허가대상에서 신고대상으로 전환하고, 건설교통부훈령으로 정하고 있던 장기수선계획의 수립기준을 이 규칙에서 직접 규정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

주 요 골 자

- 가. 노인정 및 입주자집회소를 증축하는 경우 종전에는 증축규모에 관계없이 허가를 받도록 하던 것을, 앞으로는 10퍼센트의 범위안에서 증축하는 경우에는 신고를 하도록 함(제4조의2).
- 나. 주택관리업등록을 신청하는 경우 종전에는 법인등기부등본외에 그 법인의 정관을 제출하도록 하던 것을, 앞으로는 법인의 정관은 제출하지 아니하도록 함(제12조).
- 다. 공동주택의 시설물을 체계적으로 보수·교체하기 위하여 수립하는 장기수선계획의 수립기준을 종전에는 건설교통부훈령으로 정하던 것을, 이 영에서 직접 규정하여 행정의 투명성을 높이도록 함(제18조제4항).
- 라. 주택관리사 및 주택관리사보는 종전에는 3년마다 6일간의 교육을 받아야

하던 것을, 앞으로는 주택관리사보의 자격을 취득한 후 최초로 공동주택에 배치된 날부터 공동주택관리업무에 종사한 기간이 1년이 되기 전에 5일간의 교육을 받으면 되도록 함(제22조).

공동주택관리규칙중 다음과 같이 개정한다.
제32조의3제1항을 삭제하고, 동조제2항 본문 중 “도지사를 거쳐 건설부장관에게”를 “특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 “도지사”라 한다)”를 “도지사”로 하고, 동조제1호 내지 제4호를 각각 다음과 같이 한다.

1. 용도변경의 경우에는 다음 각목의 서류
 - 가. 용도를 변경하고자 하는 층의 변경 전과 후의 평면도
 - 나. 공동주택단지의 배치도
 - 다. 영 별표 2의 규정에 의하여 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서
2. 개축·재축 또는 대수선의 경우에는 다음 각목의 서류
 - 가. 개축·재축 또는 대수선을 하고자 하는 건축물의 종별에 따른 건축법시행규칙 제6조제1항 각호의 서류 및 도서
 - 나. 영 별표 2의 규정에 의하여 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서
3. 파손·철거 또는 용도폐지의 경우에는 다음 각목의 서류
 - 가. 파손·철거 또는 용도폐지의 사유서

나. 공동주택단지의 배치도

다. 영 별표 2의 규정에 의하여 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서

4. 신축 또는 증축의 경우에는 다음 각목의 서류

가. 해당 부분에 대한 사업계획승인서 사본

나. 신축 또는 증축하고자 하는 건축물의 종별에 따른 건축법시행규칙 제6조제1항 각호의 서류 및 도서

다. 영 별표 2의 규정에 의하여 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서

제4조의2의 본문중 “별표 2제4호”를 “별표 2제6호”로, “건설부령”을 “건설교통부령”으로 하고, 동조제1호중 “경비실”을 “경비실·노인정·입주자집회소”로 한다.

제5조제2항중 “입주자”를 “입주자 또는 사용자”로 한다.

제6조제1항중 “영 제10조제3항”을 “영 제10조제4항”으로 한다.

제8조 및 제9조를 각각 삭제한다.

제11조의 제목 “(하자보수기간등)”을 “(하자

보수보증금의 예치기간)으로 하고, 동조제1항을 삭제하며, 동조제2항중 영 제17조제2항의 “건설부령으로 정하는 기간은”을 66영 제17조제2항에서 “건설교통부령으로 정하는 기간이라 함은”으로, “하자보수의 종료사실 및 하자보수기간의 만료 사실의 통보를 받은 후 1월이 경과한 날”을 “사업주체의 보수책임이 종료된 때”로 한다.

제12조제1호중 “법인등기부등본 및 정관”을 “법인등기부등본”으로 한다.

제13조제6항을 삭제한다.

제15조의 제목“(공동주택 관리실적 산정방법 등)”을 “(공동주택 관리실적의 산정방법)”으로 하고, 동조제1항중 “영 제22조의2제1항”을 “영 제22조의2제2항”으로 하며, 동조제2항 및 제3항을 각각 삭제한다.

제17조를 삭제한다.

제18조의 제목“(공동주택의 주요시설의 범위등)”을 “(장기수선계획등)”으로 하고, 동조 본문중 “영 제23조제2항의 규정에 의하여 수립된”을 “영 제23조제4항의 규정에 의한”으로 하며, 동조에 제2항 내지 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

②공동주택을 건설한 사업주체는 사용검사를 신청하는 때에 장기수선계획을 사용검사권자에게 제출하고, 당해 공동주택의 관리주체(의무관리대상이 아닌 경우에는 입주자대표회의 또는 이에 준하는 입주자

모임을 말한다)에게 이를 인계하여야 한다.

③관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 입주자등의 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과되기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.

④장기수선계획의 수립기준은 별표 6과 같다.

제20조제4항을 삭제한다.

제21조제2항중 “4천원으로 한다.”를 “4천원으로 하되, 수입증지로 납부하여야 한다.”로 한다.

제22조제2항중 “3년마다”를 “주택관리사보의 자격을 취득한 후 최초로 공동주택에 배치된 날부터 공동주택관리업무에 종사한 기간이 1년이 되기 전에”로 하고, 동조제3항중 “6일”을 “5일”로 하며, 동조제4항을 삭제하고, 동조제5항중 “건설부장관”을 “건설교통부장관”으로, “30일전까지”를 “10일전까지”로 한다.

제24조를 삭제한다.

제2조 본문, 제3조 본문, 제7조 본문 및 제19조중 “건설부령”을 각각 “건설교통부령”으로 한다.

제11조의2 및 제23조제1항 내지 제3항중 “건설부장관”을 각각 “건설교통부장관”으로 한다.

별표 2 안전진단의 대상시설란중 “고압가스 시설”을 “고압가스시설, 도시가스시설, 액화석유가스시설”로 한다.

별표 3 및 별표 4를 각각 삭제한다.

별표 6을 별지와 같이 신설한다.

별지 제1호서식 앞면의 구비서류란을 다음과 같이 한다.

구비 서류	<p>1. 용도변경의 경우</p> <p>가. 용도를 변경하고자 하는 층의 변경 전과 후의 평면도 각 1부</p> <p>나. 영 별표 2의 규정에 의하여 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서 1부</p> <p>2. 개축·재축 또는 대수선의 경우</p> <p>가. 개축·재축 또는 대수선을 하고자 하는 건축물의 종별에 따른 건축법시행규칙 제6조제1항 각호의 서류 및 도서 각 1부</p> <p>나. 영 별표 2의 규정에 의하여 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서 1부</p> <p>3. 파손·철거 또는 용도폐지의 경우</p> <p>가. 파손·철거 또는 용도폐지의 사유서 1부</p> <p>나. 공동주택단지의 배치도 1부</p>
----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

다. 영 별표 2의 규정에 의하여 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서 1부
<p>4. 신축 또는 증축의 경우</p> <p>가. 해당 부분에 대한 사업계획승인서 사본 1부</p> <p>나. 신축 또는 증축하고자 하는 건축물의 종별에 따른 건축법시행규칙 제6조제1항 각호의 서류 및 도서 각 1부</p> <p>다. 영 별표 2의 규정에 의하여 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서 1부</p>

별지 제1호서식의 뒷면중 “재축·증축·대수선·파손”을 “재축·대수선·파손·철거”로 하고, 동면의 유의사항란중 “법 제52조의2”를 “법 제52조제1항제3호”로 한다.

별지 제1호의2서식 앞면의 구비서류란을 다음과 같이 하고, 동서식 뒷면의 유의사항란중 “법 제52조의2”를 “법 제52조제1항제3호”로 한다.

구비 서류	<p>1. 용도변경의 경우</p> <p>가. 용도를 변경하고자 하는 층의 변경 전과 후의 평면도 각 1부</p>
----------	----------------------------------------------------------------

<p>나. 공동주택단지의 배치도 1부</p> <p>다. 영 별표 2의 규정에 의하여 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서 1부</p> <p>2. 신축 또는 증축이 경우</p> <p>가. 신축 또는 증축하고자 하는 건축물의 종별에 따른 건축법시행규칙 제6조제1항 각호의 서류 및 도서 각 1부</p> <p>나. 영 별표 2의 규정에 의하여 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서 1부</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

별지 제6호서식의 근거법규란중 “직할시장”을 “광역시장”으로 한다.

별지 제8호서식의 근거법규란중 “도지사”를 “특별시장·광역시장·도지사”로 한다.

별지 제11호서식의 앞면중 “직할시장”을 각각 “광역시장”으로 하고, 동서식의 뒷면중 “별지 제11호의3서식”을 “별지 제11호의2서식”으로 한다.

별지 제11호의2서식의 앞면중 “주택관리촉진법”을 “주택건설촉진법”으로, “동법시행령”을 “공동주택관리령”으로 하고, 동서식의 뒷면중 “의무적관리대상”을 “의무관리대상”으로 한다.

별지 제12호서식중 “직할시장”을 각각 “광역시장”으로 한다.

별지 제13호서식중 “공동주택관리규칙 제21조”를 “공동주택관리규칙 제20조”로 하고, 동서식의 구비서류란을 다음과 같이 한다.

구비서류	사진 1매
------	-------

별지 제14호서식의 응시수수료란중 “4천원(현금)”을 “4천원”으로 하고, 동서식중 “직할시장”을 각각 “광역시장”으로 한다.

부 칙

①(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

별지 제2서식을 삭제한다.

별지 제4호서식의 구비서류란 제1호중 “법인등기부등본 및 정관”을 “법인등기부등본”으로 하고, 동서식의 근거법규란중 “건설부장관”을 “건설교통부장관”으로 하며, 동서식의 유의사항란중 “공동주택관리령 제19조제2항”을 “공동주택관리령 제19조”로 한다.

별지 제5호서식의 윗란중 “직할시장”을 “광역시장”으로 하고, 동서식의 아랫란을 다음과 같이 한다.

<p>등록사항의 변경이 있는 때에는 변경된 날부터 15일 이내에 특별시장·광역시장·도지사에게 신고하여야 합니다.</p>

②(관리교육미이수자에 관한 경과조치) 이
 규칙 시행당시 종전의 규정에 의한 3년의
 첫 교육주기가 도래하지 아니하여 관리교육
 을 받지 아니한 주택관리사등에 대하여 제

22조제2항의 개정규정을 적용함에 있어서는
 이 규칙 시행 이후 당해 주택관리사등이 최
 초로 공동주택관리 업무에 종사한 날을 최
 초로 공동주택에 배치된 날로 본다.

[별표 6]

장기수선계획의 수립기준(제18조제4항관련)

구 분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
지붕	모르타르 마감	부분수리	5	18	시멘트액체방수 단열층 및 보호층 포함
		전면수리	15	100	
	콩자갈 깔기	부분수리	5	15	
		타일 붙이기	부분수리	10	
	아스팔트방수층	부분수리	8	10	
		전면수리	25	100	
	고분자도막방수	부분수리	5	10	
		전면수리	15	100	
	고분자시트방수	부분수리	8	20	
		전면수리	20	100	
외벽	모르타르 마감	부분수리	8	15	
		전면수리	25	100	
	인조석 깔기	부분수리	10	5	
		전면수리	30	100	
	인조석 씻어내기	부분수리	8	15	
		전면수리	30	100	
	타일 붙이기	부분수리	8	10	
		전면수리	40	100	
	돌 붙이기	부분수리	25	5	
		수성페인트칠	전면도장	5	

구 분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
외부 창·문	철제창·문	창·문틀수리	15	20	창호철물은 제외
		창·문수리	15	15	
		전면교체	30	100	
	알루미늄창·문	창·문틀수리	20	10	창호철물은 제외
		창·문수리	20	15	
		전면교체	40	100	
	유성페인트칠	전면도장	3	100	철재부분
		전면녹막이	6	100	
	합성수지페인트칠	전면도장	6	100	철재부분
		전면녹막이	12	100	
기타	지붕낙수구	부분수리	6	10	주물재 또는 PVC 제품
		전면교체	28	100	
	홈통	부분수리	6	10	PVC제품
		전면교체	28	100	
		전면수리	25	100	
	철제난간	부분수리	8	16	
	철제피난계단	전면교체	30	100	

2. 건물내부

구 분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
천장	회반죽 마감	부분수리	7	20	
		전면수리	30	100	
	모르타르마감	전면수리	30	100	
	보드류	전면수리	25	100	
	수성도료칠	전면도장	5	100	
	유성도료칠	전면도장	5	100	
	합성수지도료칠	전면도장	6	100	

구 분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
내벽	회반죽 마감	부분수리	7	20	
		전면수리	30	100	
	보드류 타일붙이기	전면수리	20	100	
		부분수리	20	10	
	벽지	전면수리	50	100	
		전면수리	10	100	
	수성도료칠	전면도장	5	100	
	유성도료칠	전면도장	5	100	
	합성수지도료칠	전면도장	6	100	
	칸막이벽(목재)	부분수리	10	15	
칸막이벽(경량철골)	부분수리	10	10		
바닥	모르타르 마감	부분수리	5	15	
		전면수리	20	100	
	타일 붙이기	부분수리	8	10	
		전면수리	30	100	
	인조석 깔기	부분수리	15	10	
		전면수리	30	100	
	마루널 깔기	부분수리	7	15	
		전면수리	25	100	
아스타일류 깔기	부분수리	6	15		
	전면교체	18	100		
내부 창·문	알루미늄창·문	창·문틀수리	20	10	
		창·문수리	20	15	
		창·문교체	40	100	
	목재창·문	창·문틀수리	13	18	
		창·문수리	10	20	
		창·문교체	28	100	

구 분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
계단	인조석 깔기	부분수리	7	10	철재 및 목재혼 합난간 포함
		전면수리	25	100	
	모르타르 마감	부분수리	5	15	
		전면수리	20	100	
	바닥아스타일 깔기	부분수리	8	10	
		전면수리	15	100	
	계단논슬립	전면교체	15	100	
	철재난간	전면교체	23	100	
스테인리스난간	전면교체	40	100		
유성페인트칠	전면도장	5	100		
기타	단열층 (벽, 천장)	부분수리	15	20	보호층 포함(중 공벽단열층 제 외)
		전면수리	50	100	

3. 전기·소화 및 승강기 설비

구 분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
예 비 전 원(자가 발전)설 비	내연기관 발전기 냉각수탱크 기름탱크 배전반 자동제어반 축전지	교체	30	100	
		교체	30	100	
		교체	15	100	
		교체	20	100	
		교체	20	100	
		교체	20	100	
		교체	4	100	
		변전 설비	변압기 축전기 수전반	교체	
교체	20			100	
교체	20			100	

구 분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
	배전반	교체	20	100	
	유도전압조정기	교체	20	100	
	축전지	교체	10	100	
	충전기	교체	18	100	
옥 내 배 선설비	스위치	교체	5	100	
	콘센트	교체	6	100	
	배선배관	교체	20	100	
인 터 폰 설비	인터폰	교체	20	100	
자 동 화 재 감 지 시설	감지기	교체	20	100	
	수신반	교체	20	100	
소 화 설비	소화펌프	해체수리	9	50	
		교체	20	100	
	모터	교체	20	100	
	내연기관(엔진)	교체	25	100	
	소화기구	교체	20	100	
	스프링클러	교체	25	100	
	급수전	교체	20	100	
	급수관방로피복	교체	15	100	
승강기 및 인양기	기계장치	교체	15	100	
	와이어로프	교체	5	100	

4. 급수·위생·가스 및 환기설비

구 분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
급수 설비	터빈펌프	교체	15	100	
	고가수조	교체	20	100	
	급수관	교체	15	100	
	수량계	교체	15	100	

구 분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
가스 설비	배관	교체	15	100	
	가스콕크	교체	13	100	
배수 설비	펌프	교체	12	100	
	배수관	교체	15	100	
	배변관	교체	25	100	
위 생 기 구설비	대변기	교체	20	100	
	소변기	교체	25	100	
	세면기	교체	20	100	
	수세기	교체	20	100	
	세탁조	교체	17	100	
	경사싱크	교체	20	100	
환기 설비	환기팬	교체	15	100	

5. 난방 및 급탕설비

구 분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
난방 설비	보일러	해체수리	10	10	
		교체	15	100	
	급수탱크	교체	15	100	
	보일러수관	교체	9	100	
	난방순환펌프	교체	10	100	밸브류 포함
	유류저장탱크	교체	20	100	
	난방관	교체	15	100	보온피복·바닥 단열층 및 보호 층 포함

6. 옥외부대시설

구 분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
옥 외 부 대설비	콘크리트포장	전면수리	12	100	
	아스팔트포장	전면수리	12	100	
	PVC 피복	전면수리	30	100	
	울타리	부분수리	6	100	
		전면교체	30	100	
	어린이놀이터시설	전면교체	15	100	
	보도블록	전면교체	12	100	
	정화조	부분수리	7	15	
	배수로 및 맨홀	부분수리	5	10	

7. 월간 세대별 특별수선충당금 산정방법

$$\text{월간세대별 특별수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간중의수선비총액}}{\text{총분양면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대별 분양면적}$$

주택회보