

1. 개정이유 및 주요내용

공동주택에서 영상정보처리기기를 직접 설치하여 관리하는 경우만 장기수선계획을 수립하도록 하고 있으나 임차방식으로 영상정보처리기기를 운영하는 경우에 대한 규정이 없어 임차방식으로 영상정보처리기기를 운영하는 경우 관리비를 집행할 수 있도록 하고,

공동주택에 오토발렛방식의 기계식주차장 설치가 허용됨에 따라 기계식주차장의 설치·관리에 관한사항과 기계식주차장의 장기수선계획 수립기준을 신설하는 등 공동주택을 효율적으로 관리하고 입주민등의 안전을 제고하고자 하는 것임

2. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 별표1의 기계식 주차장에 대한 장기수선계획의 수선
주기 등은 규제심사 대상임

공동주택관리법 시행규칙 일부개정령안

공동주택관리법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제3항제1호 단서 중 “관리하는 경우”를 “관리하는 경우와 「도시 및 주거환경정비법」 제2조의 정비사업에 따른 하나의 주택단지로 준공된 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우”로 한다.

제8조의2를 다음과 같이 신설한다.

제8조의2(기계식주차장의 설치 및 관리 등) ① 공동주택단지에 「주차장법」 제2조제3호에 따른 기계식주차장을 설치하거나, 설치된 기계식주차장을 보수 또는 교체하는 경우에는 장기수선계획에 반영하여야 한다.

② 관리주체는 공동주택단지에 설치된 기계식주차장을 다음 각 호의 기준에 적합하게 관리하여야 한다.

1. 기계식주차장을 교체하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 설치기준을 따를 것
2. 「주차장법」 제19조의9 내지 제19조의11, 제19조의13, 제19조의20, 제19조의22 내지 제19조의24로 정하는 바에 따라 관리할 것
3. 기계식주차장이 고장 난 경우에는 지체 없이 수리할 것
4. 운전자가 자동차를 직접 운전하여 주차장으로 들어가는 주차장과의

간섭을 최소화할 것

5. 기계식주차장을 철거 또는 운행중지하는 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조로 정하는 바에 따라 주차장을 확보할 것
제15조제2항 각 호 외의 부분 중 “사용검사”를 “그 사용검사”로, “10퍼센트 범위에서”를 “10퍼센트 이내로”로 한다.

제22조의2 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 하자분쟁조정위원회는 사업주체가 제출한 하자보수 결과 확인서의 내용에 흠이 있는 경우에는 상당한 기간을 정하여 그 흠을 바로 잡도록 명할 수 있다.

③ 제1항에 따른 기간 이내에 흠결을 보완하지 아니하는 경우에는 그 이유를 밝혀 접수된 하자보수 결과 확인서를 되돌려 보낼 수 있다.
제33조제3항에 제4호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항 전단 중 “교육기간은 3일로”을 “교육시간은 24시간으로”로 한다.

4. 공동주택 근로자의 안전 및 근무환경 개선에 관한 사항
별표 1 제3호마목2) 중 “(도르레)”를 “(도르레)”로 하고, 같은 호예를 다음과 같이 신설하고, 같은호 “바목사목아목자목차목”을 “사목아목자목차목카목”으로 한다.

바. 기계식 주차장(오토발렛 주차	1) 기계장치	전면교체	15	100	
	2) 와이어 로프, 슈브 (도르레)	전면교체	5	100	
	3) 체인, 스프라켓	전면교체	5	100	

장치 설치)	4) 제어반	전면교체	10	100	
--------	--------	------	----	-----	--

별표 1 제3호차목(중전의 자목)3)을 다음과 같이 한다.

3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100	공동주택에서 직접 설치하 여 운영·관 리하는 경우 만 해당
-------------------------	------	---	-----	--

별표 2 제4호차의 “소방시설”을 “소방시설 및 피난·방화시설”로 한다.

별지 제22호의2 서식을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

[illegible]

2. (생략)

④ (생략)

<신설>

준공된 공동주택단지를 공동
으로 관리하는 경우----.

2. (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

제8조의2(기계식주차장의 설치 및

관리 등) ① 공동주택단지에
「주차장법」 제2조제3호에 따
른 기계식주차장을 설치하거나,
설치된 기계식주차장을 보수 또
는 교체하는 경우에는 장기수선
계획에 반영하여야 한다.

② 관리주체는 공동주택단지에
설치된 기계식주차장을 다음 각
호의 기준에 적합하게 관리하여
야 한다.

1. 기계식주차장을 교체하는 경
우에는 「주택건설기준 등에
관한 규칙」 제6조의2에 따른
설치기준을 따를 것.

2. 「주차장법」 제19조의9 내지
제19조의11, 제19조의13, 제19
조의20, 제19조의22 내지 제19
조의24로 정하는 바에 따라
관리할 것

3. 기계식주차장이 고장 난 경
우에는 지체 없이 수리할 것

제15조(행위허가 신청 등) ① (생략)

② 영 별표 3 제3호나목의 신고 기준란 4) 및 같은 표 제6호나목의 신고기준란 1)에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”이란 각각 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 다음 각 호의 시설을 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 파손·철거 또는 증축·증설하는 경우를 말한다.

1. ~ 7. (생략)

③ ~ ⑨ (생략)

제22조의2(하자보수 결과 확인서) (생략)

4. 운전자가 자동차를 직접 운전하여 주차장으로 들어가는 주차장과의 간섭을 최소화할 것

5. 기계식주차장을 철거 또는 운행중지하는 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조로 정하는 바에 따라 주차장을 확보할 것

제15조(행위허가 신청 등) ① (현행과 같음)

② -----

----- 그
사용검사-----
-- 10퍼센트 이내로 -----

-----.

1. ~ 7. (현행과 같음)

③ ~ ⑨ (현행과 같음)

제22조의2(하자보수 결과 확인서)
① (현행 제목 외의 부분과 같

<신 설>

<신 설>

제33조(주택관리업자 등의 교육)

①·② (생략)

③ 공동주택의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사등이 법 제70조제3항에 따라 받는 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. ~ 3. (생략)

<신 설>

④ 제1항부터 제3항까지의 규정

음)

② 하자분쟁조정위원회는 제1항에 따른 결과 확인서에 영 제57조제3항 각호의 기재사항 미비 등 흠이 있는 경우에는 보완에 필요한 상당한 기간을 정하여 사업주체에게 보완을 요구할 수 있다.

③ 하자분쟁조정위원회는 제2항에 따른 기간 내에 보완을 요구하지 아니하였을 때는 그 이유를 구체적으로 밝혀 접수된 결과 확인서를 되돌려 보낼 수 있다.

제33조(주택관리업자 등의 교육)

①·② (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 공동주택 근로자의 안전 및 근무환경 개선에 관한 사항

④ -----

에 따른 <u>교육기간은 3일로</u> 한다. 이 경우 교육은 교육과정의 성격, 교육여건 등을 고려하여 집합교육 또는 인터넷을 이용한 교육의 방법으로 실시할 수 있다. ⑤ (생 략)	----- <u>교육시간은 24시간으로</u>----- ----. ----- ----- ----- ----- ----- ----. ⑤ (현행과 같음)
---	---

■ 공동주택관리법 시행규칙 [별표 1]

장기수선계획의 수립기준(제7조제1항 및 제9조 관련)

1. 건물외부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
가. 지붕	1) 방수	전면수리	15	100	
	2) 금속기와 잇기	부분수리	5	10	
	3) 아스팔트 싱글 잇기	전면교체	20	100	
		부분수리	5	10	
		전면교체	20	100	
나. 외부	1) 돌 붙이기	부분수리	25	5	
	2) 페인트칠	전면도장	8	100	
다. 외부 창·문	출입문(자동문)	전면교체	15	100	

2. 건물내부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 내부	페인트칠	전면도장	8	100	
나. 바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리	5	10	
		전면교체	15	100	

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 예비전원 (자가발전) 설비	1) 발전기	부분수선	10	10	
		전면교체	30	100	
	2) 배전반	부분교체	10	10	
		전면교체	20	100	
나. 변전설비	1) 변압기	전면교체	25	100	고효율에너지

	2) 수전반	전면교체	20	100	기자재 적용
	3) 배전반	전면교체	20	100	
다. 자동화재 감지설비	1) 감지기	전면교체	20	100	
	2) 수신반	전면교체	20	100	
라. 소화설비	1) 소화펌프	전면교체	20	100	
	2) 스프링클러 헤드	전면교체	25	100	
	3) 소화수관(강관)	전면교체	25	100	
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치	전면교체	15	100	
	2) 와이어로프, 쉬브 (도르래)	전면교체	5	100	
	3) 제어반	전면교체	15	100	
	4) 조속기(과속조절기)	전면교체	15	100	
	5) 도어개폐장치	전면교체	15	100	
바. 기계식 주 차장(오토 발렛 주차 장치 설치)	1) 기계장치	전면교체	15	100	
	2) 와이어 로프, 쉬브 (도르래)	전면교체	5	100	
	3) 체인, 스프라켓	전면교체	5	100	
	4) 제어반	전면교체	10	100	
사. 피뢰설비 및 옥외전 등	1) 피뢰설비	부분수선	10	30	고휘도방전램프 [휘도(광원의 단위 면적당 밝기의 정도)가 높은 방전램프] 또는 엘이디 (LED) 보안등 적용
	2) 보안등	전면교체	25	100	
아. 통신 및 방송설비	1) 앰프 및 스피커	전면교체	15	100	
	2) 방송수신 공동설비	전면교체	15	100	
자. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	

차. 보안·방 범시설	1) 감시반 (모니터형)	전면교체	5	100	공동주택에서 직접 설치하 여 운영·관리 하는 경우만 해당
	2) 녹화장치	전면교체	5	100	
	3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100	
카. 지능형 홈 네트워크 설비	1) 홈네트워크기기	전면교체	10	100	
	2) 단지공용시스템 장비	전면교체	20	100	

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 급수설비	1) 급수펌프	전면교체	10	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
	2) 저수조[스테인레스 (STS), 합성수지]	전면교체	25	100	
	3) 급수관(강관)	전면교체	15	100	
나. 가스설비	1) 배관	부분수선	10	10	
	2) 밸브	부분수선	10	30	
다. 배수설비	1) 펌프	전면교체	10	100	
	2) 오배수관(주철)	부분수선	10	10	
	3) 오배수관[폴리염화 비닐(PVC)]	부분수선	10	10	
라. 환기설비	환기팬	부분수선	10	10	사무소, 주민 공동시설 또는

					화장실 등에 설치되는 소형 환풍기는 제외
--	--	--	--	--	------------------------------

5. 난방 및 급탕설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
	2) 급수탱크	전면교체	15	100	
	3) 순환펌프	전면교체	10	100	
	4) 난방관(강관)	전면교체	15	100	
	5) 자동제어 기기	전체교체	20	100	
	6) 열교환기	전면교체	15	100	
나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
	2) 급탕탱크	전면교체	15	100	
	3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100	

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
옥외 부대시 설 및 옥외 복 리시설	1) 아스팔트포장	부분수리	5	10	
	2) 울타리	전면수리	15	100	
		전면교체	20	100	
		부분수리	5	10	
	3) 어린이놀이시설	전면교체	15	100	
		부분수리	5	10	
		전면교체	15	100	
	4) 보도블록	부분수리	5	10	
		전면교체	15	100	

	5) 정화조	부분수리	5	15	
	6) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10	
	7) 현관입구·지하주차장 진입로 지붕	전면교체	15	100	
	8) 자전거보관소	전면교체	15	100	
	9) 주차차단기	전면교체	10	100	
	10) 조경시설물	부분수선	10	10	
	11) 안내표지판	부분수선	10	30	
	12) 전기자동차의 고정형 충전기	부분수선	5	10	공동주택에서
		전면교체	10	100	직접 설치하여 운영·관리하는 경우만 해당

7. 피난시설

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
피난시설	1) 방화문	전면교체	15	100	공용부분에 설치되는 경우만 해당
	2) 옥상 비상문 자동 개폐장치	부분수선	5	30	
		전면교체	15	100	

■ 공동주택관리법 시행규칙 [별표 2]

시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항(제11조제2항 관련)

구 분	대 상 시 설	점 검 횟 수
1. 해빙기진단	석축, 옹벽, 법면, 교량, 우물 및 비상저수시설	연 1회(2월 또는 3월)
2. 우기진단	석축, 옹벽, 법면, 담장, 하수도 및 주차장	연 1회(6월)
3. 월동기진단	연탄가스배출기, 중앙집중식 난방시설, 노출배관의 동파방지 및 수목보온	연 1회(9월 또는 10월)
4. 안전진단	변전실, 고압가스시설, 도시가스시설, 액화석유가스시설, <u>소방시설 및 피난·방화시설</u> , 맨홀(정화조의 뚜껑을 포함한다), 유류저장시설, 펌프실, 인양기, 전기실, 기계실, 어린이놀이터, 주민운동시설 및 주민휴게시설	매분기 1회 이상
	승강기	「승강기제조 및 관리에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.
	지능형 홈네트워크 설비	매월 1회 이상
5. 위생진단	저수시설, 우물 및 어린이 놀이터	연 2회 이상

비고: 안전관리진단사항의 세부내용은 시·도지사가 정하여 고시한다.

[] 하자심사 [] 재심의결정
[] 분쟁조정 [] 분쟁재정

하자보수 결과 확인서

사건번호		제 호(접 수 년 월 일)		
사건명				
하자	단지			
위치	주소			
신청인		피신청인		
이행방법		[] 하자보수를 받았음		
		[] 하자보수에 갈음하여 손해배상을 받았음		
		[] 하자보수와 함께 손해배상을 받았음		

신청내용(세부사건명)	하자보수 결과(하자보수 범위, 방법 및 손해배상 등)
	※ 이 난에는 요지를 적고, 자세한 사항은 별지로 첨부하여 제출합니다.

「공동주택관리법 시행규칙」 제22조제4항에 따라 위와 같이 하자보수가 완료되었음을 확인합니다.

20 년 월 일

신 청 인 : (서명 또는 인)

피신청인 : (서명 또는 인)

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회 귀중

첨부서류	하자보수 결과를 확인할 수 있는 자료(하자보수 완료 사진 및 동영상 파일 등)
------	---

유의사항

1. 하자결과 보수 확인서를 허위로 작성하는 경우에는 그에 따른 민·형사상 책임을 질 수 있습니다.
2. 사업주체는 하자 여부 판정서, 재심의 결정서, 조정서 또는 재정문서에 따라 하자보수 등을 한 경우에는 그 결과를 지체 없이 하자관리정보시스템에 등록해야 합니다.
3. 하자 여부 판정서, 재심의 결정서, 조정서 또는 재정문서에 따른 이행의무자와 실제 이행자가 다른 경우에도 이행의무자가 서명해야 합니다. 다만 별지를 실제 이행자가 작성한 경우에는 별지 하단부에 이행의무자와의 관계를 간략하게 적습니다.

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 주택건설공급과	
연 락 처	(044) 201 - 3374