

2025 장기수선계획 실무 가이드라인





2025 장기수선계획 실무 가이드라인



국토교통부



한국토지주택공사

2025 장기수선계획 실무 가이드라인



Contents |

01. 총칙

1. 장기수선계획 개요	08
2. 장기수선의 필요성	08
3. 장기수선제도 변천경위	09
4. 장기수선계획 관계법령	10

02. 장기수선계획 수립

1. 장기수선계획 수립	20
2. 장기수선계획 총론	23
3. 장기수선계획 인계 · 인수	26
4. 장기수선계획 수선범위 설정	28
5. 장기수선 항목별 정의 및 범위	31

03. 장기수선계획 검토 및 조정

1. 사전 확인사항	41
2. 장기수선계획 검토 및 조정	41
3. 장기수선계획 검토 기산점	47



04. 장기수선충당금

1. 장기수선충당금 산정 및 적립	50
2. 장기수선충당금 사용	55
3. 장기수선충당금 사용현황 공개	57

05. 기타 참고자료

1. 질의회신 사례	70
2. 판례 및 법령해석	85
3. 지자체 감사사례	89

06. 부록(장기수선허목 해설)

1. 건물외부	92
2. 건물내부	99
3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	101
4. 급수·가스·배수 및 환기설비	126
5. 난방 및 급탕설비	135
6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	145
7. 재난시설	157

이 총칙

1. 장기수선계획 개요	08
2. 장기수선의 필요성	08
3. 장기수선제도 변천경위	09
4. 장기수선계획 관계법령	10

1. 장기수선계획 개요

“장기수선계획”이란 공동주택을 장기간 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 「공동주택관리법」 제29조제1항에 따라 공용부분 주요 시설물의 교체 및 보수 등에 대하여 수립하는 계획을 말한다.

장기수선계획은 공동주택 준공 후 주요 시설의 교체 및 보수사유가 발생할 경우에 대비하여 장기적으로 연도별 수선계획을 수립하여 주요 시설물의 교체 및 보수를 적기에 시행함으로써 공동주택 장수명화 및 입주자의 쾌적한 주거환경 유지를 위해 필요한 수선계획이다.

전용부분은 장기수선계획에서 제외하고, 관리규약에서 정하고 있는 공용부분 주요 시설물에 대해서만 장기수선계획에 포함하여 수립해야 한다.

2. 장기수선의 필요성

가. 장기수선계획은 시설물의 수선주기와 방법 및 수선비용을 확정하고 시설물의 특성을 감안하여 유효한 관리방법을 적용함으로써 시설물이 최적의 상태로 유지되어 이용자가 안전하고 편리하게 활용할 수 있도록 하려는 것이다.

나. 또한 시설물을 적절한 시기에 유지보수하여, 시설물의 수명을 연장하고 과다한 수선비용의 발생을 억제하고자 하는 것에 있다.

다. 계획수선이 필요한 이유는 수선·교체의 필요가 발생하는 것에 대응하여 개별소유자들로부터 동의를 얻어 수선비용을 마련하여 공사를 시행하기가 어렵고, 적기에 시설의 교체 및 수선을 시행하지 못할 경우 추후 더 많은 비용이 투입되어야 하는 상황이 발생할 수 있다.

[공동주택 시설물 유지관리 개념도]

관리책임	보수원인	관리비용	수선방법	목적 및 효과
공용부분 (공유설비) ↓ 소유자 전원	노후화 손상 파손 마모 고장	장기수선계획 수선총당금	계획수선 (비교적 대규모)	노후화 방지 주택 장수명화 안전성 증진 쾌적성 증진 자산가치 상승
전용부분 (전유설비) ↓ 개별 소유자		관리비	경상적 수선	
		자기부담	수선·교체공사 인테리어공사 리모델링사업	

3. 장기수선제도 변천 경위

연도	주요 내용	관련 법령
1978	• 공동주택 장기수선 관련 제도 도입	「주택건설촉진법」 개정
1979	• 특별수선충당금 적립 의무화	공동주택관리령 제정
1983	• 장기수선계획 수립 의무화 - 특별충당금 산출방법·산정절차 신설 • 공동주택의 장기수선에 관한 기준 마련	공동주택관리령 개정 (「공동주택관리규칙」)
1994	• 사업주체의 장기수선계획 수립 및 사용검사권자에게 제출 의무화	공동주택관리령 개정
2003	• 장기수선충당금을 장기수선계획에 의해 산정·적립 - 장기수선계획 미수립·장충금 미적립단지 과태료 부과 • 장기수선계획 수선편향목 조정(11개 → 147개) • 세대별 장기수선충당금 산정방법	「주택법」 제정 「주택법 시행규칙」 제정 "
2007	• 주상복합아파트도 장기수선계획 수립 및 충당금 적립 의무화 • 장기수선계획에 의거 수선·교체공사 미 이행시 과태료 부과	「주택법」 개정
2014	• 장기수선계획 검토 의무화 • 장기수선계획 기록, 보관 의무화	「주택법」 개정 "
2015	• 주택법 장기수선 부분이 「공동주택관리법」으로 이관	「공동주택관리법」 제정 (2015.8.11.)
2016	• 장기수선계획 수선편향목 조정(147개 → 73개)	「공동주택관리법 시행규칙」 제정 (2016.8.12.)
2024	• 장기수선계획의 수립기준 현실화(73개 → 65개) - 공사항목 신설, 항목 조정(통합, 삭제, 수선주기 조정 등)	「공동주택관리법 시행규칙」 개정 (2024.12.27.)

※ 용어정의

- 1. 장기수선 계획** : 공동주택의 공용부분에 대하여 수선·교체공사를 통한 건물의 장수명화를 위하여 40년 정도의 기간을 기준으로 수선편향목과 수선주기를 예상하여 수선일정을 미리 계획하는 것
- 2. 장기수선충당금** : 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 소유자로부터 징수하여 적립하는 금액
- 3. 장기수선충당금 적립금액** : 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항, 제3항에 근거한 장기수선충당금 요율, 산정식에 따라 매월 적립하여야 하는 금액
- 4. 장기수선충당금 적립요율** : 장기수선계획기간 중 수선비총액을 연차별로 배분할 수 있도록 관리규약으로 정한 비율
- 5. 수선율** : 전체 수선금액에 대한 부분수선 금액의 비율. 금액을 기준으로 100%는 전체수선을 의미하며, 20%인 경우 전체에 대한 부분수선의 비율임
- 6. 수선공사** : 공동주택의 공용부분에 해당하는 시설의 교체 및 보수공사
- 7. 수선유지비** : 장기수선계획에서 제외된 공동주택의 공용부분의 수선, 유지·보수에 사용되는 비용

4. 장기수선계획 관계 법령

가. 장기수선계획 수립 및 조정 관련

■ 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(제4호의 경우에는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보안을 요구할 수 있다.

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 승강기가 설치된 공동주택
3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방 방식의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.

■ 「공동주택관리법 시행령」 제30조(장기수선계획의 수립)

법 제29조제1항에 따라 장기수선계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 장기수선계획을 수립하여야 한다. 이 경우 해당 공동주택의 건설비용을 고려하여야 한다.

■ 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)

- ① 영 제30조 전단에서 "국토교통부령으로 정하는 기준"이란 별표 1에 따른 기준을 말한다.
- ② 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다.
- ③ 입주자대표회의와 관리주체는 법 제29조제2항 및 제3항에 따라 장기수선계획을 조정하려는 경우에는 「에너지이용 합리화법」 제25조에 따라 산업통상자원부장관에게 등록된 에너지절약 전문기업이 제시하는 에너지절약을 통한 주택의 온실가스 감소를 위한 시설 개선 방법을 반영할 수 있다.

■ 「공동주택관리법 시행령」 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)

- ② 법 제14조제10항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다.
 14. 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정한다)

나. 장기수선충당금 징수·적립 관련

■ 「공동주택관리법」 제30조(장기수선충당금의 적립)

- ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.
- ④ 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)

- ① 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정한다.
- ② 제1항에도 불구하고 건설임대주택을 분양전환한 이후 관리업무를 인계하기 전까지의 장기수선충당금 요율은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제3항 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제57조제4항에 따른 특별수선충당금 적립요율에 따른다.
- ③ 장기수선충당금은 다음의 계산식에 따라 산정한다.

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = [\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액} \div (\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)})] \times \text{세대당 주택공급면적}$$

- ④ 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다. 이 경우 국토교통부장관이 주요시설의 계획적인 교체 및 보수를 위하여 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 한다.
- ⑥ 장기수선충당금은 해당 공동주택에 대한 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립한다. 다만, 건설임대주택에서 분양전환된 공동주택의 경우에는 제10조제5항에 따라 임대사업자가 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계한 날이 속하는 달부터 적립한다.
 - 1. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)를 받은 날
 - 2. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)을 받은 날
- ⑦ 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담한다.
- ⑧ 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다.
- ⑨ 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 한다.

■ 「공동주택관리법」 제63조(관리주체의 업무 등)

- ① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 - 4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리

■ 「공동주택관리법 시행규칙」 제9조(장기수선충당금의 적립)

법 제30조제3항에 따른 공동주택 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등은 별표 1에 따른다.

■ 「공동주택관리법 시행령」 제23조제7항 및 제8항(관리비 등 예치 및 공개)

- ⑦ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 다음 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다. 이 경우 계좌는 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.
 - 1. 「은행법」에 따른 은행
 - 2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행

3. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
 4. 「보험업법」에 따른 보험회사
 5. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관
- ⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조제4항에 따라 그 명세(제1항제7호·제8호 및 제3항제1호부터 제4호까지는 사용량을, 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 각각 포함한다)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 공개하여야 한다. 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 경우에도 동일한 방법으로 공개하여야 한다.

다. 장기수선충당금 사용 관련

■ 「공동주택관리법」 제30조(장기수선충당금의 적립)

- ② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면 동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.
1. 제45조(조정 등의 처리기간 등)에 따른 조정 등의 비용
 2. 제48조(하자진단 및 감정)에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
 3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용
- ③ 제1항에 따른 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

■ 「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)

- ⑤ 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.
1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 명칭과 공사내용
 2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
 3. 수선공사의 설계도면 등
 4. 공사기간 및 공사방법
 5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액
 6. 공사발주 방법 및 절차 등

■ 「공동주택관리법」 제64조(관리사무소장의 업무 등)

- ② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.
1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
 - 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
 - 나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무
 2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

■ 「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)

- ③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

■ 「공동주택관리법 시행령」 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)

- ② 법 제14조제10항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다.
10. 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량

■ 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)

- ① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행하여야 한다.
3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항
 - 가. 장기수선충당금을 사용하는 공사

라. 장기수선계획의 인계

■ 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)

- ① 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있다.

■ 「공동주택관리법」 제13조(관리업무의 인계)

- ① 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.
 1. 입주자대표회의의 회장으로부터 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
 2. 제6조제1항에 따라 자치관리기구가 구성된 경우
 3. 제12조에 따라 주택관리업자가 선정된 경우
- ② 공동주택의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 제1항을 준용하여 해당 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

■ 「공동주택관리법 시행령」 제10조(관리업무의 인계)

- ④ 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 법 제13조제1항에 따라 공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에 인계할 때에는 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 다음 각 호의 서류를 인계하여야 한다. 기존 관리주체가 같은 조 제2항에 따라 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하는 경우에도 또한 같다.
 1. 설계도서, 장비의 명세, 장기수선계획 및 법 제32조에 따른 안전관리계획(이하 "안전관리계획"이라 한다)
 3. 장기수선충당금의 적립현황

마. 설계도서 보관 및 시설이력 관리

■ 「공동주택관리법」 제31조(설계도서의 보관 등)

의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공동주택의 체계적인 유지관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 설계도서 등을 보관하고, 공동주택 시설의 교체·보수 등의 내용을 기록·보관·유지하여야 한다.

■ 「공동주택관리법 시행령」 제32조(설계도서의 보관 등)

- ① 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 국토교통부령으로 정하는 서류를 기록·보관·유지하여야 한다.
- ② 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 한다.

■ 「공동주택관리법 시행규칙」 제10조(설계도서의 보관)

- ① 영 제32조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각호의 서류를 말한다.
 1. 영 제10조제4항에 따라 사업주체로부터 인계 받은 설계도서 및 장비의 명세
 2. 법 제33조제1항에 따른 안전점검 결과보고서
 3. 「주택법」 제44조제2항에 따른 감리보고서
 4. 영 제32조제2항에 따른 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련 서류·도면 및 사진
- ② 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 영 제32조제2항에 따라 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 다음 각 호의 서류를 공동주택관리정보시스템에 등록하여야 한다.
 1. 이력 명세
 2. 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면
 3. 주요 공사 사진

바. 장기수선계획 관련 행정처분

■ 「공동주택관리법」 제53조(주택관리업의 등록말소 등)

- ① 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제9호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 하고, 제7호 또는 제8호에 해당하는 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명하여야 한다.
8. 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우

■ 「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)

- ③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

■ 「공동주택관리법」 제102조(과태료)

- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.
 1. 제13조를 위반하여 공동주택의 관리업무*를 인계하지 아니한 자

* 공동주택의 관리업무 : 장기수선충당금 적립현황 인계
 4. 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 자
 9. 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
 10. 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자
 11. 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자

※ 「공동주택관리법 시행령」 별표9

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차이상 위반
파. 법 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지 않은 경우 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 않은 경우	법 제102조 제3항제10호	200	300	500
라. 법 제13조를 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 않 은 경우	법 제102조 제2항제1호	1,000		
하. 법 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선 계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우	법 제102조 제2항제4호			
토. 법 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충 당금 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우	법 제102조 제2항제9호			
소. 법 63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 경우	법 제102조 제3항제22호	300		
거. 법 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 않은 경우	법 제102조 제3항제11호	200		

02

장기수선계획 수립

1. 장기수선계획 수립	20
2. 장기수선계획 총론	23
3. 장기수선계획 인계 · 인수	26
4. 장기수선계획 수선범위 설정	28
5. 장기수선 항목별 정의 및 범위	31

1. 장기수선계획 수립

가. 장기수선계획 수립 주체

■ 공동주택을 건설·공급하는 사업주체

‘사업주체’란 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 의미한다.

■ 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자

공동주택의 시설물이 노후화되거나 내구연한이 도래한 경우 시설물의 전부 또는 일부를 보수·교체할 때 이를 시행하는 주체를 말한다. 기 시설물을 일시에 보수·교체하는 것으로 장기수선 수립주체로서 리모델링을 하는 자를 규정하고 있다.

■ 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주

주상복합 건축물을 의미하며, 주상복합을 건축하는 건축주는 건축 후 장기수선계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하도록 하고 있다.

■ 장기수선계획 제도 시행 전 준공된 공동주택

장기수선계획 제도가 시행되기 전에 준공된 공동주택에 대해서는 관리주체가 장기수선계획을 수립하도록 하고 있다

나. 장기수선계획 조정 주체 : 입주자대표회의와 관리주체

■ 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

■ “관리주체”란 ① 「공동주택관리법」 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장, ② 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, ③ 주택관리업자, ④ 임대사업자, ⑤ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자를 의미한다.

■ “입주자대표회의”란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 「공동주택관리법」 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.

다. 장기수선계획 수립 대상

일정 규모 이상의 공동주택과 특정 시설물이 설치되어 있는 경우 장기수선계획을 수립하고 주요 시설물을 보수·교체해야 하며 이를 기준으로 장기수선충당금을 징수 및 적립하여야 하며, 장기수선계획 수립 대상은 아래와 같다.

1) 300세대 이상의 공동주택

「주택법」 제2조와 동법 시행령 제3조에서 규정하고 있는 아파트, 연립주택, 다세대주택 중에서 300세대 이상을 한 거주지에 건축한 공동주택을 말하며, 승강기가 설치되어 있지 않거나 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방 방식의 공동주택이 아닌 300세대 미만의 공동주택은 장기수선계획 수립 및 조정대상이 아니다.

2) 승강기가 설치된 공동주택

300세대 미만이라도 승강기 설치된 아파트, 연립주택, 다세대주택은 장기수선계획을 수립하고 이에 따라 주요시설물을 보수 또는 교체해야 한다. 의무관리대상 공동주택이 아닌 즉, 150세대 미만의 아파트, 연립주택, 다세대주택이라고 하더라도 승강기가 설치된 경우에는 장기수선계획 수립 대상이 된다.

3) 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방 방식의 공동주택

중앙집중식 난방방식 또는 지역난방 방식의 아파트, 연립주택, 다세대주택은 장기수선계획을 수립하고 이에 따라 주요시설물을 보수 또는 교체해야 한다. 의무관리대상 공동주택이 아닌 즉, 150세대 미만의 아파트, 연립주택, 다세대주택이라고 하더라도 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방 방식인 경우에는 장기수선계획 수립 대상이 된다.

4) 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

※ 장기수선계획 수립대상 및 의무관리대상 공동주택

장기수선계획 수립대상	의무관리대상
• 300세대 이상의 공동주택	• 300세대 이상의 공동주택
• 승강기가 설치된 공동주택	• 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
• 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방 방식의 공동주택	• 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식 (지역난방 방식 포함)의 공동주택
• 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물	• 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 공동주택

* 「공동주택관리법」 상 의무관리대상 공동주택의 범위와 장기수선계획 수립대상 공동주택의 범위는 유사하나 일치하지는 않습니다.

※ 장기수선계획 수립대상 : 관련 유권해석

제목 : 장기수선계획 수립대상 공동주택의 범위

(질의내용)

<국토교통부 건설공급과 회신사례, 2017.8>

세대수와 상관없이 승강기가 설치되거나 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방 방식의 공동주택일 경우 및 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물은 장기수선 대상이 되는지?

(답변내용)

- 「공동주택관리법」에서 관리하는 의무관리대상과 장기수선계획을 제출해야 하는 대상은 각각 제2조와 제29조에서 규정하고 있습니다. 같은 법 제29조 제1항에 따르면 다음 각 호 *의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(제4호의 경우에는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하도록 규정하고 있습니다.
 - * 장기수선계획을 수립해야 하는 공동주택은 제1호 300세대 이상의 공동주택, 제2호 승강기가 설치된 공동주택, 제3호 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방 방식의 공동주택, 제4호 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물입니다.
- 이와 관련, 「주택법」 제49조에 따르면 “사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택 건설사업을 완료한 경우에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 한다.”라고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 제2호부터 3호까지의 경우에는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인을 받아 건설·공급하는 공동주택[30세대 이상, 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택은 50세대 이상(「주택법시행령」 제27조제1항2호)]이 장기수선계획 수립대상이 되는 것이고,
- 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받는 제4호의 경우에도 「주택법」 제15조 제1항에 따른 호수(30세대) 이상을 준용하여 장기수선계획을 수립하도록 하고 있습니다.

2. 장기수선계획 총론

국토교통부 유권해석으로 전기, 승강기, 급수시설 등 중요시설에 대하여 예측이 불가한 사고 등에 의해 불가피한 공사가 필요한 경우에 한해 법령에서 정한 장기수선계획의 조정 및 장기수선충당금의 사용에 예외적 집행을 인정하고 있다.

가. 긴급공사

1) 내용

공용부위 주요시설이나 설비가 갑작스런 사고 등 예기치 못한 사정에 따라 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용해야 할 경우 총론에 마련한 장기수선충당금 사용근거에 따라 입주자대표회의의 의결 후 장기수선충당금을 사용하고 추후 장기수선계획을 변경

2) 수선대상

장기수선계획에 반영되어 있는 항목

3) 근거

장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다.<「공동주택관리법」 제30조제2항>

4) 장기수선계획 조정시기

교체나 보수를 먼저 실시하고 최초 도래하는 조정(정기 또는 수시 조정 중 먼저 도래되는 조정) 시 장기수선계획에 반영한다.

5) 사용절차

장기수선계획서 총론에 긴급공사로 집행이 가능한 시설(급수·전기·승강기 등), 처리 방법 및 절차를 명시하고 그 근거에 따라 입주자대표회의의 의결 후 장기수선충당금을 사용, 추후 장기수선계획을 변경

※ 긴급공사 대상(예시)

- A. 건물외부의 지붕이나 외부 등의 문제로 누수가 발생한 경우
- B. 변전설비의 고장으로 수전할 수 없거나 전원 공급이 어려운 경우
- C. 승강기 고장으로 안전에 위험이 있거나 사용이 불가능하여 긴급히 보수해야 하는 경우
- D. 급수설비 고장으로 급수공급이 불가능한 경우
- E. 난방·급탕 설비 고장으로 공급이 불가능하거나 배관 및 밸브류 고장으로 누수가 발생하는 경우
- F. 옥외 부대시설·복리시설에 문제가 발생하여 안전에 위험이 발생한 경우

※ 장기수선계획에 포함되어 있어야 하고 입주자대표회의의 의결을 통하여 승인을 받을 것

나. 소액지출

1) 내용

갑작스런 배관의 누수, 배수펌프의 고장, 승강기 고장 등 예기치 못한 경우로서 장기수선계획의 수선 주기에 따라 수선이나 보수를 할 수 없는 경우 예외적으로 소액의 범위 내에서 장기수선 대상범위와 사용요건, 금액한도를 정하여 사용이 가능하도록 규정

2) 수선대상

「공동주택관리법 시행규칙」 별표1의 공사항목 중 단지에 설치된 단위 개수가 많고 단가가 소액이며 지속적이고 반복적인 교체(수리)가 필요한 항목

예) 화재감지기, 스프링클러 헤드, 스피커, CCTV 카메라 등

상기 공사항목 중에서 일부 교체 또는 수리가 필요할 경우 장기수선공사 관리대장에 기록 후 장기수선충당금 소액지출을 선 집행하고, 최초 도래하는 조정(정기 또는 수시 조정 중 먼저도래되는 조정) 시 장기수선계획에 반영하여 해당 업무 편의 도모

3) 근거

장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다.<「공동주택관리법」 제30조제2항>

4) 장기수선계획 조정시기

교체나 보수를 먼저 실시하고 최초 도래하는 조정(정기 또는 수시 조정 중 먼저 도래되는 조정) 시 장기수선계획에 반영한다.

5) 사용절차

장기수선계획서 총론에 소액지출로 집행이 가능한 긴급공사 내용, 처리방법 및 절차를 명확히 명시하고, 그 근거에 따라 입주자대표회의 의결 후 장기수선충당금을 사용, 추후 장기수선계획을 변경

※ 소액지출 사용 요건 및 사용금액의 범위 (예시)

A. 입주자대표회의 의결을 통하여 승인을 받을 것

B. 장기수선계획에 포함되어 있어야 하고, 소액일 것

C. 소액이고 지속적이고 반복적일 것

D. 사용금액의 범위 설정(예시) : ①, ②중 적은 금액

① 300만원 미만

② 항목별 장기수선공사비의 10% 이내

☞ 연간 총 000만원 미만 (해당 단지에서 협의하여 결정)

※ 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조3항 별표2의 제5호, 제6호 참조

※ 긴급공사 및 소액지출 근거 : 관련 유권해석

제목 : 공동주택 장기수선충당금 사용 / 항목별 계획 금액 초과 시 / 긴급공사에 대한 충당금

(질의내용)

<국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무가이드라인 회신사례, 2015.9>

예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기 수선충당금을 사용
하여야 할 경우는?

(답변내용)

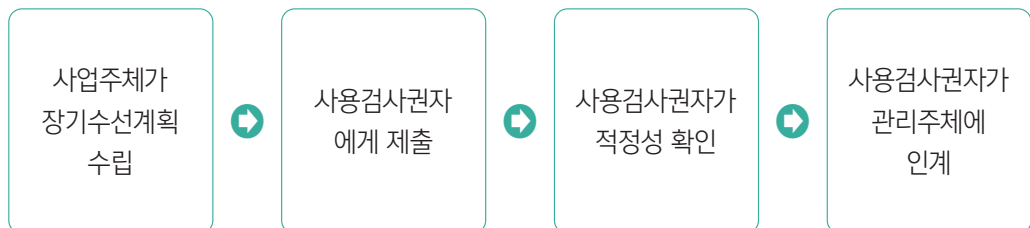
- 「공동주택관리법」 제30조제2항(「구주택법」 제51조제2항)에 따라 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용하는 것이므로 장기수선계획에 수선주기가 미도래 되었다면 공동주택관리법령(구 주택법령)에 따라 장기수선계획을 조정 후 장기수선충당금을 사용해야 할 것임
 - 다만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예: 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액범위 내에서 계획변경에 따른 비용지출 등)를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선충당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하도록 하는 것은 가능함
- (처리절차) 총론에 근거가 마련된 경우 관리주체는 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의 의결을 거쳐 집행

3. 장기수선계획 인계·인수

가. 최초 인계·인수

- 1) 장기수선계획의 작성은 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 포함) 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자가 작성하여 사용검사 시 제출하며 사용검사권자는 입주자대표회의가 정한 관리주체에게 인계한다. 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있다.
- 2) 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.
 - 입주자대표회의의 회장으로부터 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
 - 법 제6조제1항에 따라 자치관리기구가 구성된 경우
 - 법 제12조에 따라 주택관리업자가 선정된 경우
- 3) 관리주체가 결정되면 사업주체 관리기간 중의 장기수선계획 관련 업무에 관한 인계·인수서를 작성해야 한다. 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에 인계할 때에는 입주자대표회의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관 하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 다음 각 호의 서류를 인계하여야 한다. 기존 관리주체가 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하는 경우에도 같다.
 - 설계도서(설계도면, 구조계산서, 시방서, 산출내역서, 시공상세도면 등), 장비의 명세, 장기수선계획
 - 장기수선충당금의 적립현황

■ 장기수선계획 인계·인수 절차



나. 관리업무 수행 중 인계·인수

공동주택의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 해당 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다. (「공동주택관리법」 제13조, 동법 시행령 제10조)

- 관리방법이 변경된 경우 (위탁 ↔ 자치)
- 관리주체가 변경된 경우 (위탁관리)
- 관리소장이 변경된 경우 (자치관리)

[참고1] 관리주체는 동일하고 관리사무소장이 변경되는 경우에도 법적 의무사항은 아니지만 원활한 업무 수행을 위하여 전임 관리사무소장은 후임 관리사무소장에게 관리업무 중 장기수선계획을 인계하여야 한다.

[참고2] 장기수선계획 인수 시 장기수선계획의 적정성을 필히 검토 및 확인하여야 하며, 이때 보완이 필요한 경우 인계자에게 보완을 요구하여야 한다. 특히 사용검사권자는 충실한 장기수선계획이 관리주체에게 인계되도록, 사용검사 시 사업주체가 제출하는 최초 장기수선계획에 대한 적정성 검토(필요 시 보완요구)를 하여야 한다.

4. 장기수선계획 수선범위 설정

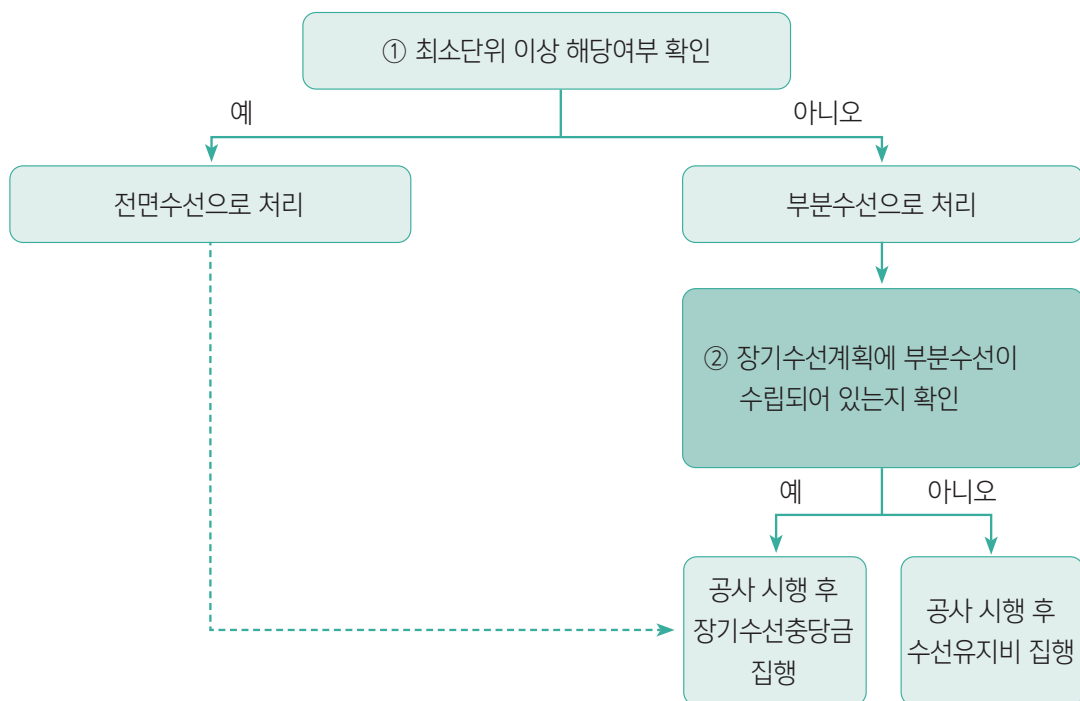
가. 전면수선

- 1) 내구연한이 도래한 제품 및 사용에 따른 '노후화'로 인한 교체로써, 생활불편 또는 안전상 이유로 기능회복을 위해 수선하는 경우 장기수선충당금을 사용할 수 있도록 '전면수선'으로 인정
- 2) 단순한 고장이거나, 일부 부품의 교체로 수리가 가능하면 수선유지비를 사용하도록 하고, 전체교체가 유일한 방법일 경우 전면수선 최소단위를 확인하여 '장기수선충당금' 사용

나. 부분수선

- 1) 내구연한이 도래하지 않은 설비 등의 일부분을 수리·수선하는 행위
- 2) 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획 수립기준에서 전면 교체만 해당되는 공용부분의 주요시설에 대한 부분수선공사는 반드시 장기수선계획에 반영해야 하는 것은 아니며, 부분수선 공사의 장기수선계획에 추가 여부는 각 공동주택에서 자율적으로 결정 가능하되, 장기수선계획에 반영되지 않은 부분수선공사는 수선유지비로 집행 가능

※ 전면수선을 판단하는 기준을 설정하여 각 항목에 대해 전면수선의 '최소단위'를 정의하고, 최소단위 이하는 부분수선에 해당하는 것으로 처리



다. 전면수선 인정기준

1) 최소단위 설정 기준

공간적·기능적 독립성을 고려하여 설정하였으며, 개별 공동주택에서는 항목(주요시설, 공중 등) 별로 A, B, C 타입을 고려하여 장기수선충당금 사용기준(부록)으로 명시한 최소사용기준을 참고하여 운영

① (A 타입) 공간적 구분

- 해당 항목의 공사가 명확히 구분되는 동, 동의 특정 부위, 지하주차장 등의 공간에 부속되는 경우
- 이 경우 단지 전체가 수선범위가 아니더라도, 구분된 공간 내 해당 항목의 수선공사는 전면수선으로 인정함

- 예를 들어, 옥상방수 공법의 “각 건물의 옥상(라인별로 구분된 경우 각 라인별 옥상)”, 지붕잇기 공법의 “각 건물의 지붕(라인별로 구분된 경우 각 라인별 지붕)” 등이 해당되고
- 지하주차장 내부의 일부를 도색하는 것은 부분수선

② (B 타입) 제품(또는 시설)의 기능적 구분

- 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 경우라면, 하나의 제품 교체도 전면수선으로 인정함
- 이 경우 해당 제품이 동일한 공간에 복수로 있거나, 단지 전체에 분포하는 것은 고려 대상이 아님

- 예를 들어, 승강기의 구성품은 기계장치 1개를 중심으로 최소단위가 정해지고, 복수의 펌프가 설치되는 급수펌프 등에 있어서도 1개 단위의 교체를 전면수선으로 인정

③ (C 타입) 단지 전체에 걸쳐 하나의 단위로 적용

- 공간적으로 구분되는 특정 부위도 아니고, 독립적 기능을 하는 제품이 설치된 것도 아닌 경우
- 단지를 기준으로 전체를 교체하는 것을 전면수선으로 함

- 예를 들어, 기계분야에서 부위별 배관(수평배관), 단지 내 도로 등이 여기에 해당

2) 분야별 인정기준 검토

전면수선과 부분수선의 구분은 각 분야 내에서 항목의 “특성”을 고려하여 이루어짐

① 건축분야 : 건물 외부 및 내부

- 건축분야의 주요 시설은 주로 A 타입에 해당함에 따라 공간적으로 분리되었는지를 고려하여 “전면수선” 최소단위 설정
- 완전히 분리된 공간에 전체적으로 적용되는 각 공종은 해당 공간을 전면수선의 최소단위로 인정기준 설정
- 각 동의 지붕 방수, 각 동의 지붕 잇기, 각 동의 하부 돌붙이기, 각 동의 수성 페인트칠, 각 동의 계단실 내부 도장, 분리된 지하주차장의 내부 도장, 분리된 지하주차장의 바닥공사 등이 여기에 해당됨

예를 들어, 단지에서 지하 전체를 하나의 지하주차장으로 만들었다면 내부 도장이나 바닥공사의 전면수선 단위는 1개소가 되고, 몇 개동씩 묶어서 만든 지하주차장이 한 단지에 3개소가 있다면, 지하주차장 1개소의 내부 도장 또는 바닥공사를 전면수선으로 적용

② 전기·정보통신 분야 : 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

- 전기·정보통신 분야의 주요 시설들은 B 타입에 해당되는 항목이 많음
- 복수의 품목들이 하나의 조가 되어 작동되는 시설물은 개별 품목을 교체하는 것이 전면수선에 해당
- 여러 개소에 설치되는 화재 감지기, 스프링클러 헤드의 경우 B 타입으로써 1개의 감지기를 교체하는 것은 전면수선에 해당
- 승강기는 동 단위가 아닌 1대 단위의 각 구성품의 교체를 전면수선에 해당
- 동력반은 펌프실, 보일러실 등 여러 실마다 설치되는 것으로, 각 실의 동력반은 전면교체의 최소단위

③ 기계 분야 : 급수·가스·배수·환기 및 난방·급탕설비

- 기계분야의 대부분 항목들은 전기·정보통신분야와 유사하게 B 타입이 많음
- 여러 개의 펌프가 단지 차원에서 설치되는 급수펌프, 배수펌프, 난방순환펌프, 급탕펌프 등에 대하여 전면수선의 최소단위는 1개의 펌프로 함
- 급수관, 오배수관, 난방관, 급탕관, 소화수관 등은 배관의 설치 부위에 따라 수직배관(입상관)은 라인별로 교체가 가능한 A 타입으로, 수평배관의 경우도 A 타입으로 적용하여 동 또는 구역 내 수평배관을 교체하는 경우 전면수선으로 인정

④ 토목·조경 분야 : 옥외부대시설 및 복리시설

별도의 구획 없이 단지 전체에 걸쳐 있는 차도, 울타리, 보도블록 등의 C 타입과 개별 품목으로써 전면수선을 인정받을 수 있는 B 타입이 혼재되어 있음

5. 장기수선 항목별 정의 및 범위

1) 건물 외부

구분	공사종별	정의	범위
가. 지붕	1) 방수	방수공사는 건물 외벽, 지붕 등에 수분이나 습기가 침투하여 누수가 발생하는 것을 막아주기 위한 공사를 의미	기존 보호층과 기존 방수층의 제거, 바탕 만들기 후 신규 방수층 및 보호층 시공
	2) 금속기와 잇기	갈바륨(알루미늄과 아연을 결합한 특수 도금강판) 강판 위에 방청재, 천연 돌입자 등을 접착 코팅하여 기와 모양으로 만든 금속 지붕 자재로 지붕면을 덮는 공법	기존 금속기와 제거 및 금속기와 재설치(형강 트러스, 기와걸이틀 등 포함 가능) 또는 기존 금속기와 위에 추가 방수층 형성
	3) 아스팔트싱글 잇기	섬유재질 판형 널에 아스팔트와 돌가루 등을 접착 코팅하여 만든 자재로 지붕면을 덮는 공법	기존 아스팔트싱글 제거 및 아스팔트싱글 재설치(경량 철골, 합판 등 포함 가능) 또는 기존 아스팔트싱글 위에 추가 방수층 형성
나. 외부	1) 돌 붙이기	판형 석재를 모체에 붙여 외부를 마감하는 공법	• 기존 석재 제거 후 신규 석재 붙이기 • 기존 석재 위 신규 석재 붙이기 • 부착 철물의 보수 및 신규 설치 • 석재 줄눈 보수 및 신규 설치
	2) 페인트칠	공동주택 외관을 비롯한 시설물 등에 건축미를 돋보이게 하고, 콘크리트의 중성화·흡수성·오염가스 침입 방지 등을 통하여 내용연수를 보전함에 목적이 있는 재도장공사	• 재도장을 위한 균열보수·바탕만들기(기존 도막면 보수 및 면처리) 후 재도장 • 기존 도막 위 재도장(공동주택명, 동표시 등의 도장도 포함)
다. 외부 창·문	출입문(자동문)	강화도어에 자동개폐장치를 설치한 출입문	• 기존 비자동문의 철거 후 신규 자동문 설치 • 기존 자동문의 철거 후 신규 자동문 설치 • 기존 문틀짝 재사용 + 자동 전동장치 교체 • 문틀짝 교체 + 자동 전동장치 재사용

2) 건물 내부

구분	공사종별	정의	범위
가. 내부	페인트칠	방습, 방식, 방청 등 건물 보호 기능과 색채, 무늬 등 건물 미화의 목적으로 건물 내부 천장, 내벽에 수성도료, 유성도료, 합성수지도료 등을 칠하는 재도장공사	재도장을 위한 바탕만들기(기존 도막면 보수 및 면처리) 후 재도장
나. 바닥	지하주차장(바닥)	지하주차장 바닥에 에폭시도장 또는 칼라하드너를 도포하는 공법	• 바탕만들기(기존 도막면 보수 및 면처리) 후 재도장 또는 재도포 • 주차선 도색(과속방지 도색 포함)

3) 전기·소화·승강기 및 홈네트워크 설비

구분	공사종별	정의	범위
가. 예비전원 (자가발전) 설비	1) 발전기	상용전원이 정전되었을 때 비상전원 또는 예비전원으로 전기를 공급하기 위해 설치하는 비상발전기와 부대설비	발전기 전체 교체, 엔진 교체, 동체부 교체, 배기장치 교체
	2) 배전반	비상발전기에서 생산된 전기를 비상발전 부하설비 전력기기에 공급하는 장치	배전반 교체, ACB 교체
나. 변전설비	1) 변압기	특고압 또는 고압을 저압으로 변환하는 강압 또는 저압을 고압으로 변환하는 목적으로 사용되는 기기	변압기반 교체, 변압기 교체
	2) 수전반	전력회사로부터 전력 공급을 받기 위해 주개폐기, 주차단기, 계측용 기기 등을 부착하거나 수용한 반으로 LBS(부하개폐기), MOF(계기용 변성기), VCB(진공차단기)로 구성	수전반 전체 교체 또는 LBS, MOF, VCB 교체
	3) 배전반	전기의 배분·개폐·안전·계량 등의 배전 계통을 지시 및 감독하기 위하여 각 수용소마다 개폐기·차단기·계기 등을 설치해 놓은 반으로 ACB(기중차단기), ATS(자동절체개폐기), 정류기반으로 구성	배전반 전체 교체 또는 ACB, ATS, 정류기반 교체
다. 자동화재 감지설비	1) 감지기	화재 시 발생하는 열, 연기, 불꽃 또는 연소생성물을 자동적으로 감지하여 수신기에 화재신호 등을 발신하는 장치	감지기 교체
	2) 수신반	감지거나 발신기에서 발하는 화재신호를 직접 수신하거나 중계기를 통하여 수신하여 화재의 발생을 표시 및 경보하여 주는 장치	수신반 교체
라. 소화설비	1) 소화펌프	화재 시 구동장치의 회전 또는 왕복운동으로 소화용수를 가압하여 그 압력으로 옥내소화전, 스프링클러헤드로 소화수를 공급하는 장치	펌프, 전동기 교체
	2) 스프링클러 헤드	소화펌프의 가압에 의해 공급되어진 소화수가 소화대상에 살수될 수 있도록 천장, 측벽 등에 설치하는 소화설비	스프링클러 헤드 교체
	3) 소화수관 (강관)	소화용수 저장시설에서 옥내(외) 소화밸브 또는 헤드까지의 소화수 공급배관	배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등

구분	공사종별	정의	범위
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치	승강기를 구성하는 기계적인 요소를 총칭하며, 권상장치, 승강카장치, 카도어장치, 균형추장치, 가이드레일, 균형체인, 승강장도어장치, 로프브레이크, 유압장치 등으로 구성	권상장치(전동기), 승강카장치, 카도어장치, 승강장도어장치, 로프브레이크 등 승강기 주요 부품
	2) 와이어로프, 쉬브(도르레)	• 와이어로프 : 권상기가 승강카를 견인하는데 사용되는 강선을 모아서 만든 로프 • 주 도르레 : 권상기에 설치되어 로프와의 마찰력으로 승강카를 상하운동시키는 기계 장치 • 보조 도르레 : 주 로프가 주 도르레에 감기는 각도를 유지 시켜주고 주 로프를 안내하는 장치	권상용 와이어로프, 조속기용 와이어로프, 주 도르레, 보조 도르레
	3) 제어반	승강기의 전동기를 구동할 수 있도록 하는 동력·운전 제어, 신호장치를 총칭. 과거에는 기계실의 제어반에서 제어하였으나 기술의 발전으로 현재는 제어반을 분산 배치	제어반 전체 교체, 제어용 인쇄회로기판(CPU 등)·인버터·자동구출운전장치(ARD)·전력회생장치·중앙감시제어반의 프로그램 교체 등
	4) 조속기(과속조절기)	승강카가 정격속도를 초과할 때 정격속도의 1.3배 이상일 경우 조속기(과속조절기) 스위치가 작동하여 전동기로 공급하는 전원을 차단하고, 정격속도의 1.4배 이상일 경우 카에 부착된 비상정지장치를 작동시켜 승강카를 정지시키는 주요 안전장치	조속기(과속조절기) 교체
	5) 도어개폐장치	카 도어를 개폐하는 장치로 카 도어 구동장치, 카 도어 제어장치 등으로 구성	카 도어 구동용 전동기, 전동기 제어용 인버터 교체
바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비	낙뢰에 의한 충격전류를 대지로 신속히 방전시켜 건축물의 화재, 파손, 인명피해를 예방하는 설비	수뢰부(돌침, 수평도체, 메쉬도체) 교체, 인하도선 교체, 접지극 교체
	2) 보안등	야간에 안전보행을 위해 안전사고의 발생 우려가 있는 장소에 설치하는 전등	보안등 교체
사. 통신 및 방송설비	1) 앰프 및 스피커	음성정보를 동시에 많은 사람들에게 전달하며, 평상 시에는 일반 안내방송, 재해 시에는 비상방송의 역할을 동시에 수행하는 설비	방송설비(앰프 등) 교체, 스피커 교체

구분	공사종별	정의	범위
사. 통신 및 방송설비	2) 방송수신 공동설비	공동주택에서 지상파 텔레비전 방송, 위성 방송, FM 라디오 방송 및 종합 유선 방송(CATV)을 공동으로 수신할 수 있도록 하는 설비	수신부(안테나) 교체, 헤드엔드(Head End) 교체
아. 보일러실 및 기계실	동력반	보일러, 지하저수조 펌프실, 중간기계실, 오수정화시설 등에 전력을 공급하기 위한 설비로서 동력 부하를 운전하기 위한 제어기기나 장치를 내장	동력반 교체
자. 보안· 방범시설	1) 감시반 (모니터형)	감시카메라(CCTV)를 통하여 정지 또는 움직이는 사람이나 사물의 영상을 감시인이 확인할 수 있도록 하는 장치	모니터 교체
	2) 녹화장치	감시카메라로 촬영한 영상을 저장하는 장치	유형별 녹화장치 교체
	3) 영상정보 처리 기기 및 침입 탐지시설	- 영상정보처리기기 : 정지 또는 이동하는 사람이나 사물의 영상을 감시하는 기기 - 침입탐지시설 : 건물의 외벽이나 단지의 울타리 등에 설치하여 비정상적인 방법에 의한 외부인의 침입을 탐지하는 설비	영상정보처리기기 교체, 침입탐지시설 교체
차. 지능형 홈네트워크 설비	1) 홈네트워크 기기	주택의 성능과 주거의 질 향상을 위하여 주택단지 내 지능형 정보통신 및 가전기기의 상호 연계를 통하여 통합된 주거서비스를 제공하는 설비로 홈네트워크에 접속하여 사용하는 장비	홈네트워크기기 교체
	2) 단지공용 시스템 장비	단지 내 설치되어 홈네트워크 설비를 총괄적으로 관리하며, 각종 데이터 저장, 공용시스템 및 홈게이트웨이와 연동하여 단지 정보 및 서비스를 제공해 주는 장비등을 통틀어 말하며, 백본, 워크그룹스위치, 단지서버 등의 장비	단지공용시스템장비 교체

4) 급수·가스·배수 및 환기설비

구분	공사종별	정의	범위
가. 급수설비	1) 급수펌프	지하저수조의 물을 급수배관을 통해 세대 또는 고가수조에 공급하는 기계설비	● 일반펌프 : 펌프, 전동기 교체 ● 부스터펌프 : 펌프, 전동기, 제어반, 압력탱크 교체
	2) 저수조 [스테인레스(STS), 합성수지]	음용수를 저장하는 시설로 수도법 등 관련 법령에 적합하도록 설치되어야 함	수조, 수면계, 오버플로우배관, 배수관, 맨홀, 레벨스위치, 전극봉 등
	3) 급수관 (강관)	저수조에서 세대 등 필요한 장소에 물을 공급하기 위하여 설치하는 배관	배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등
나. 가스설비	1) 배관	공동주택의 도시가스 공급배관을 지칭하며, 통상 공동주택의 토지 경계에서 건축물의 외벽에 설치된 미터기의 전단 밸브(미터기가 내부에 있는 경우 건축물의 외벽)까지의 배관을 말함	노출부위 배관 및 매립부위 배관, 배관부속, 배관지지금구
	2) 밸브	공동주택 내의 가스시설 차단장치	밸브 교체 및 수리
다. 배수설비	1) 펌프	폐수, 오수를 배출하는데 사용되는 펌프	일반펌프 : 펌프, 전동기, 수위감지기(센서) 등
	2) 오배수관 (주철)	오수(변기), 잡배수(주방, 욕실, 세면대, 세탁기 등)의 배수에 이용되는 배관으로 주로 지하 횡주관 부분임	배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등
	3) 오배수관 [폴리염화비닐(PVC)]	오수(변기), 잡배수(주방, 욕실, 세면대, 세탁기 등)의 배수에 이용되는 배관으로 주로 입상배관 부분임(최근에는 횡주관 부분도 PVC관을 병용)	배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등
라. 환기설비	환기팬	실내의 오염된 공기를 외부로 배출하고 외부의 신선한 공기를 유입하여 실내공기의 청정도를 높이고 쾌적한 환경을 유지시켜주는 설비	팬, 전동기

5) 난방 및 급탕설비

구분	공사종별	정의	범위
가. 난방설비	1) 보일러	연료를 연소시켜 그 연소열을 강철제의 밀폐용기 내의 물에 전하여 소정의 온도, 압력의 증기를 발생하여 다른 곳으로 공급하기 위한 장치	보일러몸체, 버너, 연료공급장치, 안전장치, 제어반 등
	2) 급수탱크	보일러의 보충수 공급, 압력유지, 배관 내 온도차에 의한 수축·팽창 흡수 등의 목적으로 한 난방 부속설비	• 개방형 : 개방형 팽창탱크, 그에 따른 배관 • 밀폐형 : 밀폐형 팽창탱크, 공기압축기, 그에 따른 배관
	3) 난방순환 펌프	보일러의 온수를 냉온수 간의 밀도차 만으로는 보일러 및 순환배관의 마찰력으로 인하여 순환이 어려우므로 난방배관의 환수측에 설치하는 강제순환용 펌프 설비	펌프, 전동기
	4) 난방관 (강관)	보일러실 또는 열교환실에서 세대까지 난방용수를 공급·환수하는 배관	배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등
	5) 자동제어 기기	제어의 대상, 즉 장치, 기계, 물체 등에 대하여 제어하고자 하는 양을 계측하여 목표값과 비교하고 그 양자에 차이가 있으면 자동적으로 정정조작을 하는 것을 말하며, 공동주택에서는 저수조, 보일러, 배기팬, 펌프 및 밸브, 소방시설 등의 제어용 설비	중앙처리장치, D.D.C 판넬, 자동제어밸브, 제어반, 자동제어 소프트웨어 등
	6) 열교환기	1차측(열공급시설, 보일러)의 고온의 열원에서 공급되는 열을 흡수하여 2차측(사용자)으로 열을 공급하는 장치로 온도가 상이한 유체들 간 열전달을 이용하는 설비	프레임, 전열관, 전열판 등
나. 급탕설비	1) 순환펌프	보일러 등에 의해 데워진 온수를 각 세대에 공급하는 펌프	펌프, 전동기
	2) 급탕탱크	보일러에 의해 가열된 온수를 저장하는 설비로 탱크 내에 가열코일을 설치하는 간접방식도 있으며 팽창탱크와 연결하여 급탕시스템 내에 보충수 및 고압을 유지하는 역할도 함	탱크 몸체, 탱크 내의 온수 온도를 일정하게 유지하기 위한 온도 조절밸브, 삽입형 서모스탯, 삼방밸브, 안전밸브, 탱크 보온 등
	3) 급탕관 (강관)	보일러나 열교환기에서 세대까지의 온수 배관	배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등

6) 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

구분	공사종별	정의	범위
옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	1) 아스팔트 포장	단지 내 차도 및 주차장 등 차량 주행성, 배수, 내구성 등을 위해 아스팔트 등으로 다진 것	아스팔트포장, 차선 등의 도색, 과속방지턱* 포장(도색) 등
	2) 울타리	외부인이 단지 내로 접근하는 것을 통제하기 위해 단지 경계에 설치하는 시설물 또는 차량 또는 사람의 추락위험을 예방하기 위해 설치하는 안전시설물	울타리 교체
	3) 어린이 놀이시설	어린이가 놀이를 위하여 사용할 수 있도록 제조된 그네, 미끄럼틀, 공중놀이기구, 회전놀이기구 등으로서 「어린이제품 안전 특별법」 제2조제9호에 따른 안전인증 대상 어린이제품	어린이놀이터 구역 내 놀이시설 및 바닥(모래, 고무매트, 탄성고무칩, 우레탄 등)
	4) 보도블록	보행자의 이동편의 및 배수 등을 위해 설치하는 바닥 포장재	보행로 바닥(보도블럭, 데크 등), 경계석 교체 및 보수
	5) 정화조	수세식화장실에서 나오는 오수를 침전·분해 등 환경부령이 정하는 방법에 의하여 정화하는 시설	정화조의 균열방지, 방수성능, 배관성능, 시스템유지 등을 위한 교체 또는 보수공사
	6) 배수로 및 맨홀	- 배수로 : 오수, 배수, 우수 등을 단지 밖으로 배출하기 위한 옥외 지중 배관과 우수를 계획된 집수정 등으로 유도하기 위하여 설치하는 수로 - 맨홀 : 오배수관, 우수관 등의 지상과 지하를 연결하는 수직 구멍으로 관내의 정비, 점검, 청소 및 파이프의 연결, 접합을 위한 시설물	- 배수로 : 지중 배관 및 배수로 본체, 배수로 덮개, 집수정(빗물받이) - 맨홀 : 맨홀 본체, 맨홀 뚜껑, 맨홀 내부 사다리
	7) 현관입구·지하주차장 진입로 지붕	단지 내 부대·복리시설의 현관입구 및 지하주차장 진입로 지붕 등	관리사무소, 경비실, 공중화장실, 저수시설, 경로당, 주민공동시설 등의 현관입구 및 지하주차장 진입로 지붕(옥외 연결통로 지붕도 포함)
	8) 자전거 보관소	자전거를 거치 및 보관할 수 있도록 만들어진 옥외 시설물	자전거보관대, 보관소 구조물(지붕 등), 보관소 구획 시설물 등
	9) 주차 차단기	공동주택 입·출구에서 차량을 통제하기 위하여 사용하는 기기	옥외, 지하주차장 출입구 등에 설치된 주차차단기

구분	공사종별	정의	범위
옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	10) 조경 시설물	생활주변의 경관향상과 정서순환을 위해 생태적, 기능적, 심리적으로 조성하여 설치한 시설물을 총망라함	정자, 파고라, 벤치, 주민운동시설(배드민턴장, 테니스장, 게이트볼장, 농구장, 운동시설 등), 조형물(석재, 철재 등), 문주, 그늘막, 공연장(무대), 수경시설(물놀이장, 연못, 분수대, 바닥분수, 벽천 등), 쓰레기수거 및 처리시설 등
	11) 안내 표지판	공동주택의 배치 등 시설물을 안내하기 위하여 단지 입구에 설치하는 표지판	단지종합안내판, 단지입구표지판
	12) 전기 자동차의 고정형 충전기	전기자동차의 배터리를 충전하기 위한 시설로 충전 속도에 따라 급속충전기(출력 50~100KW)와 완속충전기(출력 3~7KW)로 구분	공동주택 내에 설치된 고정형충전기 본체 및 충전기 운영시스템

7) 피난시설

구분	공사종별	정의	범위
가. 피난시설	1) 방화문	화재를 막고 연기나 유독가스를 차단하기 위하여 설치한 공용방화문	공용방화문[도어클로저(도어체크), 자동폐쇄장치, 도어릴리즈 등 포함]
	2) 옥상 비상문 자동개폐 장치	공동주택 각 동 옥상 출입문에 설치하여 평상시는 옥상 출입문을 폐쇄하고, 화재 등 비상시는 소방시스템과 연동되며 잠김 상태가 자동으로 개방되어 옥상으로 대피할 수 있도록 도와주는 장치로 자동개폐장치 제어부와 개폐부로 구성	옥상 비상문자동개폐장치(제어부, 개폐부)

03

장기수선계획 검토 및 조정

- | | |
|-------------------|----|
| 1. 사전 확인사항 | 41 |
| 2. 장기수선계획 검토 및 조정 | 41 |
| 3. 장기수선계획 검토 기산점 | 47 |

장기수선계획 절차 개념도



1. 사전 확인사항

가. 장기수선계획서 비치여부 확인

「공동주택관리법」 제29조에 따라 작성된 장기수선계획서가 없을 경우 현 관리주체가 작성하여 비치

나. 장기수선계획 검토·조정내역 확인

입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 하고 있으므로 적정하게 관리되고 있는지 확인하고, 적정하게 관리되고 있지 않을 경우 회의록 등 관련 자료를 확인하여 장기수선계획 검토 및 조정 이력 확인

다. 설계도서 보관여부 확인

설계도서는 장기수선계획 검토 및 조정 시 장기수선 대상에 포함될 시설물을 확인하고 공사물량 산출 시 중요한 기준이 되므로 설계도서가 보관되어 있지 않은 경우에는 별도의 용역 등을 시행하여 작성·보관이 필요

※ 설계도서의 종류

- 설계도면 : 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 상세도 등 건축물 설계의 결과물로 만들어진 설계도
- 구조계산서 : 구조물 전체의 거동 및 각 부재의 응력을 계산하여 그 안전성을 검토한 서류
- 시방서 : 공사에 필요한 재료의 종류와 품질, 사용처, 시공 방법 등 설계도면에 나타내기 어려운 사항을 명확하게 기록한 문서
- 산출내역서 : 공사의 물량내역서에 단가를 기재한 문서
- 시공상세도면 : 공사에 종사하는 기술자들이 설계 도서를 쉽게 이해할 수 있도록 작성한 상세 도면

2. 장기수선계획 검토 및 조정

가. 장기수선계획 검토

1) 장기수선 항목의 추가 및 삭제 검토

- ① 기존 장기수선계획에서 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선 항목이 누락된 것은 없는지 검토
- ② 단지 내 시설물 중에서 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선 항목에는 포함되어 있지 않으나 기존 장기수선계획에 추가 항목으로 포함하여 작성할 것인 지에 대한 검토
- ③ 단지 여건상 신규로 추가될 시설물이나, 기존 시설물 철거 여부 검토

예) 장기수선계획 검토서 - 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	주기	수선율	수선금액 (천원)	예정 년도	검토내용
예비 전원 설비	발전기*	30	100%	50,000	2035	전면교체 주기는 현실에 맞지 않고 수선금액이 다소 부적정
		10	30%	5,000	2025	부분수선 금액이 과소하게 계획되어 조정 필요
	배전반*	20	100%	1,000	2024	수선금액이 상당히 과소함
		10	10%	100	2025	시설물의 상태 양호하여 수선주기 조정(연장) 필요성 있음
	자동제어반**	30	100%	14,023	2029	「공동주택관리법 시행규칙」 별표1에 없는 수선편목으로 발전기에 포함되어 수선되므로 삭제 필요
소화 설비	소화펌프*	26	100%	60,818	2027	노후로 2027년 교체 필요
		5	10%	6,081	2032	
	소화기구**	20	100%	19,915	2026	「공동주택관리법 시행규칙」 별표1에 없는 항목으로 삭제 필요
	스프링클러헤드*	25	100%	22,828	2026	적정하게 계획되어 있음
	급수전**	15	100%	81,744	2027	「공동주택관리법 시행규칙」 별표1에 없는 항목으로 삭제 필요
	소화수관(강관)*	25	100%	201,494	2025	소화수관(강관)의 상태가 양호하고, 교체 범위가 미미하므로 수선주기 조정(연장) 필요
승강기 및 인양기	기계장치*	15	100%	570,655	2024	승강기 상태 양호하며, 안전점검 결과 이상 없으므로 수선주기 조정(3년 연장) 필요
	와이어로프, 슈브(도르레)*	5	100%	34,023	2025	적정하게 계획되어 있음
자동 화재 감지 설비	감지기*	20	100%	75,425	2026	적정하게 계획되어 있음
	수신반*	20	100%	34,162	2024	2024년에 수선 예정이나 상태가 양호하므로 2027년으로 수선주기 조정(연장) 필요
	비상경보기***	20	100%	154,231	2025	신규 설치가 필요하여 추가항목으로 반영

* 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1에 포함된 항목

** 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1에 포함되지 않은 항목

*** 신규 설치가 필요하여 추가로 포함한 항목

2) 시설물의 수선주기 및 수선을 적정성 검토

- ① 수선 또는 교체주기가 도래한 건축물 또는 시설물에 대한 공사여부를 판단한다.
- ② 수선 또는 교체공사가 필요한 공종에 대하여 장기수선계획 조정범위를 확정한다
- ③ 시설물 상태와 계획을 비교하여 공사시기를 앞당기거나 예정년도에 공사를 시행할 필요가 없다고 판단될 경우 수선주기를 조정하여 수선 예정년도를 연기한다.
- ④ 장기수선계획 검토 시 수선 예정년도가 경과된 경우에도 상기 방법에 따라 조속히 조정 후 공사를 시행한다.
- ⑤ 수선 예정년도가 경과된 경우 과태료 처분 대상이므로 계획 조정 시 향후 3년 이내에 우선 시행해야 할 공사인지 검토 후 장기수선충당금 적립액을 확인한다.
- ⑥ 장기수선충당금이 부족할 경우 공사시행 전에 공사비가 마련될 수 있도록 장기수선충당금 적립률(액) 인상 등을 검토한다.

3) 시설물의 수량 및 단가 적정성 검토

- ① 설계도서 및 현장확인 등을 통하여 시설물 수량 확인
- ② 표준품셈, 물가정보지 등 활용 : 공사에 필요한 자재, 인력, 장비 등 사용량의 합계금액으로 공사비를 산출하는 방법

품명	규격	단위	수량	재료비		노무비		경비		합계	
				단가	금액	단가	금액	단가	금액	단가	금액
도막방수(노출공법) 바닥 m ²											
우레탄 도막방수제	우레탄 도막방수	kg	4	4,200	16,800	0	0	0	0	4,200	16,800
프라이머 바름	바닥, 재료별도	m ²	3	0	0	1,666	4,998	0	0	1,666	4,998

- ③ 시공업체 견적을 활용 : 전문 시공업체에 품명, 규격, 수량 등을 제시하고 재료비, 노무비, 경비 단가를 제출받아 적용하여 공사비를 산출하는 방법
 - 견적을 받을 경우 해당 공사에 대한 공법, 시방서 등을 명확히 이해하고 재료비, 노무비, 경비 등의 적정성을 확인하는 것이 중요하다.

나. 장기수선계획 검토 승인

1) 입주자대표회의의 의결

입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대하여 검토 후 검토결과를 기록하고 필요한 경우 조정할 수 있다. 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다.

※ 「공동주택관리법 시행령」 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)

② 법 제14조제11항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다.

14. 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정한다)

※ 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조

② 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다.

2) 3년마다 검토, 기록 및 보관

장기수선계획은 3년마다 검토하고 검토내용을 기록하고 보관하여야 한다.

다. 장기수선계획 조정

1) 장기수선계획 조정주체

- ① 장기수선계획 수립의무 대상인 공동주택의 관리주체가 사용검사권자로부터 인계받은 장기수선계획을 시간이 경과함에 따라 건물의 상태에 적합한 계획으로 조정할 필요가 있다.
- ② 법 제29조에 따르면 입주자대표회의와 관리주체가 장기수선계획을 검토하여 필요한 경우 조정하도록 정하고 있다.

2) 장기수선계획 조정 방법

【장기수선계획 조정의 필요성】

공동주택 시설물의 노후화 진행 상태에 따라 당초 예측된 수명은 단축 혹은 연장될 여지가 있기 때문에 장기수선계획은 조정될 필요가 있다.

① 입주자대표회의와 관리주체는 3년마다(입주자 과반수의 서면동의 받은 경우 3년 이내도 가능) 장기수선계획을 검토하고 필요한 경우 조정해야 한다. 조정 시는 다음의 내용을 참고하여 조정하는 것이 필요하다.

- 장기수선계획의 계획기간은 재건축 연한 등을 감안하여 일반적으로 40년으로 하되, 필요한 경우 가감할 수 있다.
- 장기수선계획은 건물 및 설비의 노후화, 사회적 환경 및 생활양식 변화, 새로운 재료, 공법 등의 개발 및 그에 따른 수선주기, 단가 등의 변동, 물가상승에 따른 재료비의 변동, 관련 세율 변동 등과 같은 불확실한 사항을 포함하고 있으므로 조사 및 진단하는 것이 필요하다.
- 장기수선계획을 조정할 경우 장기수선충당금 액수도 재조정한다.
- 에너지 절약을 통한 온실가스 감소를 위한 시설개선을 염두에 둘 필요가 있다.
- 입주자에게 장기수선계획 조정 전에 조정에 대한 사항을 고지함으로써 의견을 수렴하도록 하고, 조정이 이루어진 이후에는 그 결과를 입주자에게 고지하도록 한다.

② 장기수선계획과 관련해서는 다음과 같은 지방자치단체의 조치가 이루어진다.

- 시·도지사는 장기수선계획의 조정교육을 전문기관 또는 단체에 위탁하여 실시할 수 있다(「공동주택관리법」 제29조제4항 및 같은법 시행규칙 제7조제4항).
- 지방자치단체의 장은 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련 업무 등에 관한 사항을 보고하게 하거나, 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설, 장부, 서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다(「공동주택관리법」 제93조제1항 및 같은 법 시행령 제96조제1항제7호)

【입주자 생활편의를 위한 추가공사】

장기수선계획을 조정할 경우 신축 당시의 성능수준으로 되돌리는 것도 중요하지만, 때에 따라서는 사회의 변화나 기술의 발달에 따라 주택의 성능수준도 변화하므로 조정시점의 기술수준이나 입주자의 요구에 따라 성능을 개선할 필요도 있다.

장기수선계획에 수립되어 있지 않은 항목은 장기수선충당금을 사용하여 집행할 수 없도록 되어 있으나, 입주민의 안전이나 편의에 따라 시설이나 설비의 신설이 필요할 경우에는 장기수선계획 조정·반영 후 장기수선충당금을 사용하여 공사를 추진할 필요가 있다.

【「공동주택관리법」 제64조(관리사무소장의 업무 등)】

- ② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.
2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

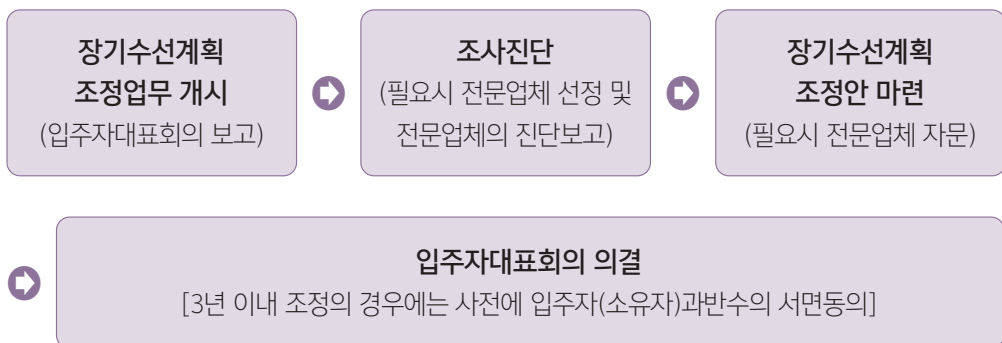
【「공동주택관리법」 제89조(권한의 위임·위탁)】

- ② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 이 법에 따른 권한 중 다음 각 호의 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택관리의 전문화, 시설물의 안전관리 및 자격검정 등을 목적으로 설립된 법인 중 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 자에게 위탁할 수 있다.
2. 제29조에 따른 장기수선계획의 조정교육

【「공동주택관리법 시행령」 제96조(공동주택관리에 관한 감독)】

- ① 법 제93조제1항에서 "대통령령으로 정하는 업무"란 다음 각호의 업무를 말한다.
7. 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련업무

3) 장기수선계획 조정절차



【장기수선계획 조정 시 전문가 활용】

장기수선계획의 조정은 실무상 관리사무소장이 조정안을 작성하고, 입주자대표회의의 의결을 거치는 것으로 매우 단순한 절차로 진행된다.

그러나 현실적으로 관리사무소장이 건물의 상태를 제대로 파악하여 장기수선계획의 조정안을 작성하는 것은 쉽지 않고 입주자대표회의 또한 필요한 기술지식을 확보하고 있지 않기 때문에 관리사무소장 단독으로 수행한 장기수선계획의 조정안의 적정성 여부를 검토하기가 어렵다.

따라서 관리사무소장의 업무 부담을 경감하고 보다 전문적인 조정안을 도출하기 위하여 때로는 전문가(전문업체)에게 의뢰하여 건물의 상태를 정확히 진단하는 작업이 필요하다. 전문가(전문업체)의 의견은 입주자대표회의의 합의를 도출하는 데에도 설득력이 있으므로 효율적인 업무 추진을 위하여 필요한 경우도 있다.

전문가(전문업체)란 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법에서 규정하는 책임기술자 혹은 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 「특별법」 제28조의 규정에 의하여 시·도지사에게 등록한 안전진단전문기관, 「건설산업기본법」 제9조의 규정에 의하여 국토교통부장관에게 등록한 유지관리업자 등이 될 수 있다.

3. 장기수선계획 검토 기산점

「공동주택관리법」에 따르면 입주자와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 규정되어 있으며, '3년마다'는 만 3년(36개월)을 의미한다.

(‘14.6.25. 이전) 장기수선계획의 조정은 의무가 아니었으며, 검토에 대한 규정은 없었음
(‘14.6.25. 이후) 3년 주기 검토가 의무사항이 됨



가. 조정시점이 '가'의 기간에 해당하는 경우

조정시점이 '가'(2011년 6월 25일 이전에 조정했거나, 한 번도 조정하지 않은 경우)에 해당하는 공동주택은 2014년 6월 25일부터 2014년 9월 25일까지 3개월 이내에 장기수선계획을 검토하여야 한다(「공동주택관리법」 부칙 제13조).

이 경우, 장기수선계획 정기검토 기산점으로 인정되므로 이후 3년마다 검토·조정을 하면 된다.

※ 「공동주택관리법」 부칙 제13조(장기수선계획의 검토에 관한 특례)

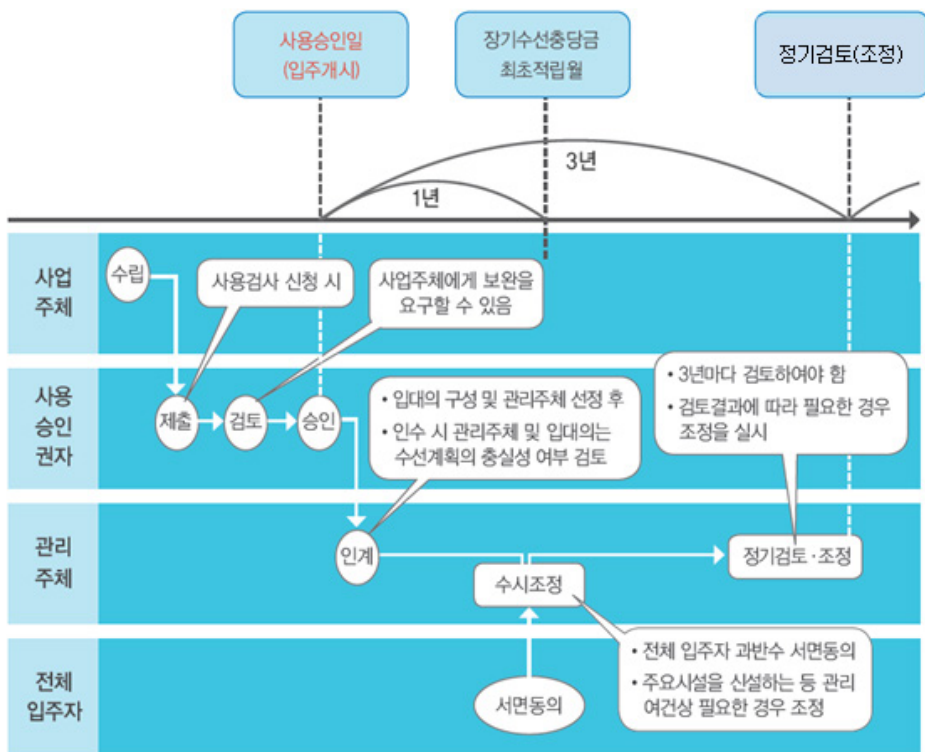
법률 제12115호 「주택법」 일부개정법률 시행일인 2014년 6월 25일 당시 장기수선계획을 검토한 후 3년이 경과한 공동주택의 입주자대표회의와 관리주체는 같은 개정법률 제47조제2항의 개정 규정에도 불구하고 같은 개정법률의 시행일인 2014년 6월 25일부터 3개월 이내에 장기수선계획을 검토하고 그에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

나. 조정시점이 '나'의 기간에 해당하는 경우

조정시점이 '나'(2011년 6월 25일부터 2014년 6월 25일 이전에 검토)에 해당하는 공동주택은 조정 한 날로부터 만 3년이 속한 달에 검토하면 된다.

다. 2014년 9월 25일 이후 최초 검토한 경우

검토일로부터 3년마다 하는 검토는 정기검토가 되고, 3년이 경과되기 전에 검토할 경우에는 수시 검토에 해당된다.



04

장기수선충당금

- | | |
|--------------------|----|
| 1. 장기수선충당금 산정 및 적립 | 50 |
| 2. 장기수선충당금 사용 | 55 |
| 3. 장기수선충당금 사용현황 공개 | 57 |

1. 장기수선충당금 산정 및 적립

가. 장기수선충당금 개요

- 1) 장기수선충당금은 공동주택의 장수명화를 위하여 수립된 장기수선계획에 따라 주요 시설물을 수리·교체하는데 필요한 금액을 말하며 관리주체가 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하는 법적 충당금이다.
- 2) 관리주체는 장기수선충당금의 월 부과금액(단가/㎡) 등 그 명세(적립요율 및 사용한 금액 포함)를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)에 공개하여야 한다.

3) 장기수선충당금 부담주체

- ① 공동주택 소유자
- ② 분양되지 않은 세대의 경우 사업주체

4) 장기수선충당금 반환

- ① 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다. («공동주택관리법 시행령」 제31조제8항)
- ② 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 한다. («공동주택관리법 시행령」 제31조제9항)
- ③ 공동주택의 소유권을 상실한 소유자가 장기수선충당금을 미납한 때에는 관리비 예치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환하여야 한다. («공동주택관리법」 제24조제2항)

나. 장기수선충당금 산정 및 적립

1) 목적

공동주택의 장기수선충당금 부과와 관련하여 올바른 산정방법을 제시하고, 장기수선충당금이 적정하게 적립되어 주요 공용부위에 대한 교체 및 보수가 적기에 이루어 질 수 있도록 하기 위함

2) 장기수선충당금 산정방법

① 관리규약에 적립요율을 규정하지 않고 적립하는 경우

- 근거조항 : 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제3항

$$\frac{\text{월간 세대별 장기수선충당금}}{\text{세대당 주택공급면적}} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

② 관리규약상의 적립요율을 적용하여 적립하는 경우

- 근거조항 : 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항

$$\frac{\text{월간 세대별 장기수선 충당금}}{\text{세대당 주택공급면적}} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

※ 장기수선계획 검토·조정 시 장기수선계획기간 중의 수선비 총액이 증액되거나 감액되는 경우 관리규약으로 정한 적립요율(누적)에 맞춰 월간 세대별 장기수선충당금 산정

3) 잘못된 장기수선충당금 산정사례 및 과태료 규정

① (사례 1) 입주자대표회의에서 장기수선충당금을 법령에 따라 산정된 금액보다 적게 적립하도록 의결하는 경우

잘못된 장충금 산정 사례(감사원 지적)

〇〇시 〇〇구 〇〇동 〇〇아파트(1,261세대)의 입주자대표회의에서는 '05~'09까지 장기수선계획에 따라 장충금으로 33억 2,889만원을 적립해야 하나, 총 계획금액의 17.74%인 8억 5,387만원만 적립하기로 의결

② (사례 2) 관리규약상의 적립요율을 잘못 적용하여 과소 산정하는 경우

관리규약상의 적립요율을 잘못 적용한 사례

$$\frac{\text{월간 세대별 장충금}}{\text{세대당 주택공급면적}} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{연차별 적립요율} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

※ 연차별 적립요율의 계획기간을 적용해야 하나 총 계획기간을 적용

③ (과태료 규정) 「공동주택관리법」 제102조제3항에 따라 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자에게 과태료 200만원 부과

4) 장기수선충당금 적립시기

관리주체가 다음의 구분에 따른 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립한다. 다만, 건설임대주택에서 분양전환된 공동주택의 경우에는 임대사업자가 관리주체에게 공동주택이 관리업무를 인계한 날이 속하는 달부터 적립한다.

- ① 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말함)를 받은 날
- ② 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시사용승인을 말함)을 받은 날

다. 장기수선충당금 예치 및 관리

- 1) 관리주체는 장기수선충당금을 관리비와 구분하여 징수하여야 하며 금융기관 중 입주자 대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다.
- 2) 이 경우 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.

라. 장기수선충당금으로 적립할 수 있는 금원

- 1) 장기수선계획기간 중의 수선비 총액(장기수선충당금 총액)을 관리규약 적립요율에 따라 부과하여 징수한 금원
- 2) 적립한 장기수선충당금을 금융기관에 예치하여 발생한 이자수입
- 3) 관리 외 수익 중에 소유자가 기여하여 발생한 잡수입을 관리규약에 따라 산입한 금원

예시) 장기수선충당금 산정방법

■ (장기수선계획 기본사항)

사용검사일	계획기간 수선비 총액(원)	총계획기간
2020. 01. 01.	6,000,000,000	2020. 01. ~ 2060. 12.(41년)
공급면적(㎡)	형별(공급면적, ㎡)	세대수
50,000	50/100	600세대 (200/400)

※ 관리규약 ○○조【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】영 제31조제1항에 따른 '장기수선 충당금의 요율'은 연차별에 따른 다음 각 호의 적립 요율을 말한다.

1. 2021년 1월부터 ~ 2030년 12월까지 : 25%(25%)
2. 2031년 1월부터 ~ 2040년 12월까지 : 25%(50%)
3. 2041년 1월부터 ~ 2050년 12월까지 : 25%(75%)
4. 2051년 1월부터 ~ 2060년 12월까지 : 25%(100%) ※ 괄호 안은 누계임

■ (월간 적립단가) 공동주택관리법령상의 장충금 산정방법에 따라 월간 적립단가를 산출해 보면,

- 1단계(2021년 1월부터 ~ 2030년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립단가 (원/㎡)} = \frac{6,000,000,000\text{원} \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{㎡} \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원/㎡}$$

- 2단계(2031년 1월부터 ~ 2040년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립단가 (원/㎡)} = \frac{6,000,000,000\text{원} \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{㎡} \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원/㎡}$$

- 3단계(2041년 1월부터 ~ 2050년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립단가 (원/㎡)} = \frac{6,000,000,000\text{원} \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{㎡} \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원/㎡}$$

- 4단계(2051년 1월부터 ~ 2060년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립단가 (원/㎡)} = \frac{6,000,000,000\text{원} \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{㎡} \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원/㎡}$$

■ (월간 세대당 적립금액) 2단계(2031년 1월 ~ 2040년 12월) 계획기간 중의 월간 세대당 적립금액

계획기간 (적립기간)	적립 요율	형별 ①	월간 적립단가 ②	월간 세대당 적립금액 ①×②	세대수	월간 적립금액
2031년 ~2040년	25%	50㎡	250원	12,500원	200	2,500,000원
		100㎡	250원	25,000원	400	10,000,000원
		계			600	12,500,000원

【참고】 장기수선충당금 적정 적립금액의 기준

장기수선 공사비가 부족한 경우 적시에 공사를 이행하지 못하여 발생하는 공동주택의 물리적 노후도 가속화, 입주민들의 안전 및 건강상의 피해, 부족자금의 조달 및 부담에 따른 관리주체와 입주민간의 갈등 등 다양한 문제점을 해소함과 더불어, 장기수선충당금의 적정한 부과·관리·운영을 선도하기 위해 장기수선충당금의 적정 적립금액을 제시할 필요가 있음.

따라서 LH 토지주택연구원에서 수행한 「공동주택 장기수선충당금의 효율적 관리 및 운영 방안 연구(2021)」의 분석대상 표본단지와 분석방법을 적용하여 장기수선공사비를 현재 가격시점(2024년 5월)으로 산정한 결과를 안내하오니 참고 바랍니다.

■ 분석가정

- 수선기준 : 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] 장기수선계획 수립기준 <개정안(2024년 12월 시행)> 적용
- 분석기간 : 재건축 연한 등을 감안한 가장 일반적인 장기수선 계획기간(40년)으로 설정
- 적립방식 : 균등부과방식
- 공사비단가 : 2024년 5월 기준 LH 유지관리 일위대가 적용
- 분석대상 : 장기수선공사비 추정에 필요한 시설정보를 충족시키는 2,769개 단지*
* 「공동주택 장기수선충당금의 효율적 관리 및 운영 방안 연구(2021)」의 분석대상 활용

■ 분석결과

- 장기수선계획기간(40년) 중 월평균 수선비는 호당 56,670원, 공급면적 m²당 537.1원이며, 대표단지(계단식, 개별난방, 11~20층) 1,275개 단지의 월평균 수선비는 호당 57,289원, 공급면적 m²당 528.6원임

구분		월평균 적립금액(=부과금액)		
		원/호	전용면적기준(원/m ²)	공급면적기준(원/m ²)
전체		56,670	695.3	537.1
평면유형	계단식	60,098	696.0	534.5
	복도식	44,208	691.6	550.3
난방방식	개별난방	53,969	675.6	524.3
	지역중앙	65,720	755.9	575.8
단지규모	300호미만	59,599	729.3	576.0
	300~500호미만	57,854	701.9	543.9
	500~1000호미만	56,366	696.7	539.7
	1000~1500호미만	55,584	684.3	524.7
	1500호이상	49,272	600.4	433.6
층수	5층이하	46,841	753.5	640.5
	6~10층이하	57,420	822.6	660.8
	11~20층이하	55,550	696.4	543.4
	21~30층이하	59,331	683.0	519.8
	31층이상	63,362	705.6	461.0
대표단지		57,289	679.2	528.6
[계단식&개별난방&11~20층이하]	전체	57,289	679.2	528.6
	300호미만	62,310	731.0	577.6
	300~500호미만	58,210	688.6	537.5
	500~1000호미만	56,265	668.8	523.8
	1000~1500호미만	55,290	645.4	499.8
	1500호이상	47,723	598.1	422.2

2. 장기수선충당금 사용

장기수선충당금은 장기수선공사를 시행하는 이전 연도에 건물 및 시설물에 대한 점검을 실시하고 연차별 수선계획서를 작성하여 공사 착수 수개월 전에 장기수선충당금 사용계획서를 의결할 필요가 있다.

가. 개요

- 1) 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 사용하여야하고 장기수선계획에 없는 공사를 시행하고자 할 경우 장기수선계획의 검토·조정을 통해 해당 공사를 장기수선계획에 반영한 후 장기수선충당금을 사용한다.
- 2) 장기수선계획에 반영되지 않은 사항 중 「공동주택관리법」 제30조제2항에 따른 하자 심사·분쟁조정위원회에 하자조정 신청 시 필요한 비용과 이에 따른 하자진단 및 감정비용 등은 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에 한하여 사용 가능하다.

나. 사용계획서 작성

장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.(「공동주택관리법 시행령」 제31조제5항)

1) 장기수선충당금 사용계획서에 포함되어야 하는 사항

- ① 수선공사의 명칭과 공사내용
- ② 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
- ③ 수선공사의 설계도면 등
- ④ 공사기간 및 공사방법
- ⑤ 수선공사의 범위 및 예정공사금액
- ⑥ 공사발주 방법 및 절차 등

2) 사용계획서(예시)

구분	내 용	비고
1. 공사의 명칭	외벽 페인트칠	
2. 공사 위치 또는 부위	외벽 전체	
3. 설계도서 등	색채도면 및 시방서 등	
4. 공사기간	2025.7.1. ~ 2025.10.3.	변경가능
5. 공사 예정금액	①장기수선계획 금액 : 4.5억원 ②공사 예정금액 : 4.3억원	부가가치세 포함
6. 공사 발주방법 및 절차	법 제25조에 따라 사업자 선정	

다. 장기수선충당금 사용

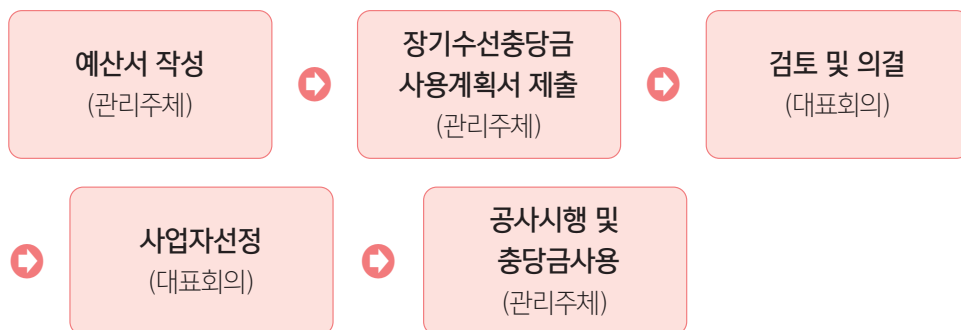
1) 입주자대표회의가 사업자를 선정

- ① 사업자 선정에 대한 업무범위는 입찰공고, 현장설명, 낙찰자 선정, 계약을 의미한다.
- ② 입주자대표회의는 사업자 선정 후 즉시 관리주체에 인계하여 「공동주택관리법」 제27조제1항의 규정에 따라 관리주체가 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일로부터 5년간 보관하도록 해야 한다.
- ③ 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다.
 - ※ 입찰방법, 입찰공고 내용, 참가자격 제한, 낙찰자 결정방법 등은 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시)을 준수해야 함

2) 관리주체가 교체·보수 및 장기수선충당금 집행

- ① 계약 후 공사과정에 대한 관리감독, 대금지급 등은 관리주체 집행업무에 포함할 수 있다.
- ② 관리주체는 입찰공고 전 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결, 공사시행 및 완료 후 대가를 지급한다.

■ 장기수선충당금 사용절차



※ 현행 「공동주택관리법」은 제102조제2항제4호 규정에 의하여 관련 법령 위반 시 관리주체와 입주자대표회의에게 동시에 책임을 물을 수 있는 근거를 마련하고 있으므로 주의하여야 한다.

3. 장기수선충당금 사용현황 공개

가. 공개 방법

관리주체는 장기수선충당금과 그 적립금액의 내역을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함)과 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다.

(「공동주택관리법」 제23조제4항)

나. 공개 시기

장기수선충당금을 입주자 등에게 부과한 관리주체는 그 명세(장기수선충당금의 적립요율 및 사용한 금액 포함)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷홈페이지 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함)과 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.(「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항)

다. 장기수선충당금 적립 및 사용현황 공개(예시)

관리규약 제00조(장기수선충당금의 집행 및 공개)

관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 별지 제00호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하고, 입주자등에게 배부하여야 한다.

예시) 장기수선추당금 적립 및 사용현황

서울시 관리규약준칙[별지 제6호서식] (제61조제1항 관련)

장기수선충당금 적립 및 사용현황							
• 단지명: 0000아파트 (단지주소: 000구 000로 000, 세대수: 000세대) • 총계획기간: 0000.00.00 ~ 0000.00.00.(○○년) • 연차별계획기간: 0000.00.00 ~ 0000.00.00.(00년), 연차별적립요율: 00% • 기준시점: 20 년 12월 31일 현재(직전년도) (단위 : 원)							
구 분		① 장기수선충당금 산출 총액	② 장기수선충당금 적립 누계 총액	③ 장기수선충당금 사용 누계 총액	④ 잔 액 (②-③)	⑤ 적립필요액 (①-②)	
0000년 (전전년도)		000,000	000,000 (누계적립율 00%)	000,000	000,000	000,000	
0000년 (직전년도)		000,000	000,000 (누계적립율 00%)	000,000	000,000	000,000	
당기 적립 내역	구분	금액	비고	예금 잔고 내역	구분	잔고증명서 금 액	잔고증명서 일 자
	적립총액⑥	000,000			잔고총액⑧	000,000	
	부과·징수	000,000			○○은행	000,000	00. 00. 00.
	잉여금처분	000,000			○○은행	000,000	00. 00. 00.
	기타	000,000			○○은행	000,000	00. 00. 00.
	이자수입	000,000			○○은행	000,000	00. 00. 00.
당기 사용 내역	날짜	사용내역		금액	장기수선계획 수립·조정내역		
	00. 00.	(칸이 모자라면 별도 페이지 작성)		000,000	00. 00. 00.	계획수립 (기산점)	
	00. 00.			000,000	00. 00. 00.	정기조정	
	00. 00.			000,000	00. 00. 00.	수시조정	
	00. 00.			000,000	00. 00. 00.	정기조정	
	00. 00.			000,000	00. 00. 00.	수시조정	
	00. 00.			000,000	00. 00. 00.	정기조정	
	00. 00.			000,000	00. 00. 00.	정기조정	
사용총액⑦				000,000	00. 00. 00.	정기조정	
월부과·징수금액 산정방법		■ 월부과·징수금액 : 00,000,000원 = 월단가 000원/㎡ × 공동주택총공급면적 000,000㎡ 월단가 ⇒ $\frac{(\text{장충금산출총액, 원}) \times (\text{연차별 적립요율, 00\%})}{(\text{총공급면적, ㎡}) \times (12\text{개월/년}) \times (\text{연차별 계획기간, 년})} = 000\text{원/㎡}$					
20 년 월 일(공개 연월일)							
○○○○아파트 관리사무소장 (인)							

[참고] 장기수선계획서 예시

다음은 중앙공동주택관리지원센터에서 운영하고 있는 ‘공동주택 유지관리 정보시스템’으로 수립한 장기수선계획의 일부입니다. 자세한 사항은 ‘공동주택 유지관리 정보시스템(apt.lh.or.kr) - 공지사항’의 장기수선계획 보고서 샘플을 참고하시기 바랍니다.

단 지 개 요

단지 명	000000아파트			
단지 주소(동주소)	00도 00구 00동 1007			
단지 주소(도로명)	00도 00시 00구 00로 00-8			
관리사무소 연락처	000-0000-0000	단지 분류	아파트	
사용승인일	2010-04-28	동수 / 세대수	14 동 / 901 호	
시행사	0000	시공사	0000	
단지 전체 대지면적 (㎡)	48,848㎡	건축연면적 (㎡)	158,533㎡	
주거 전용면적 (㎡)	97,633.8㎡	관리비부과면적기준 (총공급면적㎡)	124,772㎡	
용적률 (%)	249.4%	건폐율 (%)	19.25%	
아파트 관리방식	직영	위탁업체	0000	
건물구조	철근콘크리트구조	건물유형	계단식	
난방방식	중앙난방	급수방식	부스타방식	
세대전기계약방식	단일계약	수전설비용량	4,500 KVA	
주차대수 (지상)	278 대	주차대수 (지하)	1,066 대	
관리시설 (부대복리시설)	8 개소	승강기대수	20 대	
전용면적별 세대현황				
전용면적	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85~135㎡ 이하	135㎡ 초과
세대수	없음	356 호	465 호	80 호

시설물정보현황

구분	명칭		단위	
기본정보	단지코드		A12345678	
	단지 명		0000 아파트	
	단지 분류		아파트	
	단지 주소(동주소)		경기도 성남시 분당구 구미동 175	
	단지 주소(도로명)		경기도 성남시 분당구 성남대로54번길 3	
	관리사무소 연락처		031-738-5196	
	홈페이지		123.456.789.72/seoulapp/	
	동수 / 세대수		14 동 / 901 호	
사업 및 면적정보	사용승인일		2010-04-28	
	시행사		(주)OO개발	
	시공사		(주)OO건설	
	단지 전체 대지면적		48,848 m ²	
	건축면적		158,533 m ²	
	주거전용면적 동전체		97,633.8 m ²	
	용적률 (%)		249.4 %	
	건폐율 (%)		19.25 %	
관리정보	아파트 관리방식		직영	
	- (위탁업체)		(주)OO주택관리	
	- (관리소장, 전기직원, 시설직원, 사무직원, 기타)		8 명	
	경비관리방식		위탁관리	
	- 위탁업체 (인원)		이지빌 (9 명)	
	청소방식		위탁관리	
	- 위탁업체 (인원)		깨끗한업체 (11 명)	
	소독방식		위탁관리	
- 소독 횟수 (년간)		6 회		
기초 시설정보	음식물처리방식		음식물전용수거용기	
	건물구조		철근콘크리트구조	
	난방방식		중앙난방	
	급수방식		부스타방식	
	세대전기계약방식		단일계약	
	수전 설비용량		4,500 KVA	
	발전기 설비용량		1,000 KW	
	관리자법정선임여부		있음	
	화재수신반 방식		R형	
	승강기관리 형태		위탁관리	
	승강기 대수		20 대	
	주차대수 (지상 / 지하)		지상 : 278 대 / 지하 : 1,066 대	
	관리시설		8 개소	
	전용면적별 세대현황			
전용면적	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85~135㎡ 이하	135㎡ 초과
세대수	없음	356 호	465 호	80 호

구분	명칭	단위
기계시설정보	난방방식	중앙난방
	급수배관 종류	스테인리스강관
	급탕배관 종류	강관
	난방배관 종류	스테인리스강관
	소화수관 종류	강관
	소화펌프	4 대
	급수펌프	2 조
	배수펌프	67 조
	스프링클러 헤드	16,036 개
	난방보일러	2 대
	열교환기	없음
	난방순환펌프	3 대
	급탕순환펌프	3 대
	급탕탱크	2 개소
전기시설정보	환기팬	190 대
	발전기 설비용량	1,000 KW
	발전기	1 대
	수전 설비용량	4,500 KVA
	변압기	4 대
	수전반	4 면
	배전반	13 면
	차동식 감지기	3,914 개
	연기식 감지기	1,463 개
	경온식 감지기	1,951 개
	P형 수신반	없음
	R형 수신반	1 개
정보통신 시설정보	피뢰설비	16 개
	보안등	72 개
	메인앰프	3 력
	스피커	154 개
	방송수신 HEADEND렉	있음
	지상파방송 수신안테나	있음
	위성방송 수신안테나	있음
	CCTV 감시반 모니터	13 대
	CCTV 영상녹화장치	13 대
	CCTV	181 대
	침입 탐지시설	10 대
	주동출입 시스템	42 대
	원격검침 시스템	없음
옥외부대 시설정보	무인택배 시스템 (택배함)	없음
	주차 차단기 시스템 (주차차단기)	2 개소
	아스팔트 포장	10,593 m ²
	보도블럭	5,045 m ²
	울타리	905 m
	경화조	경화조 교체공사 2,000인조 이하
	어린이 놀이시설 (개소 / 면적)	3 개소 / 1,224 m ²
	조경 시설물	514 m ²
	자전거 보관소	16 개소
	안내 표지판	11 개소

동명	세대수	건축면적 (㎡)	지상 층수 (최고)	지하 층수 (최하)	복도유형	지붕타입	필로티 유무	외벽 돌출임 유무	승강기 대수
101	40	7,038㎡	21 층	지하 1 층	복도식	평지붕+경사지붕	있음	있음	1 대
102	42	7,390㎡	21 층	지하 1 층	복도식	평지붕+경사지붕	없음	있음	1 대
103	42	7,390㎡	21 층	지하 1 층	복도식	평지붕+경사지붕	없음	있음	1 대
104	40	7,038㎡	20 층	지하 1 층	복도식	평지붕+경사지붕	있음	있음	1 대
105	86	15,132㎡	23 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	2 대
106	90	15,836㎡	23 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	2 대
107	90	15,836㎡	23 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	2 대
108	90	15,836㎡	23 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	2 대
109	40	7,038㎡	21 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	없음	있음	1 대
110	103	18,123㎡	21 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	2 대
111	42	7,390㎡	21 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	없음	있음	1 대
112	58	10,205㎡	21 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	1 대
113	80	14,076㎡	20 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	없음	있음	2 대
114	58	10,205㎡	20 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	1 대

장기수선계획 총론(2024-1)

구분	변경			
사용승인일	2010-11-12	총 계획기간	40 년	총 공급면적 98,687 m ²
장기수선공사비 총액	24,314,880,995 원		장기수선충당금 집행 금액(원)	400,000,000 원
장기수선충당금 적립 잔액(원)	1,000,000,000 원		장기수선충당금 적립필요금액(원) (적립잔액포함)	23,914,880,995 원
긴급공사의 정의	국도교통부 유권해석으로 전기, 송강기, 급수시설 등 중요시설에 대하여 예측이 불가한 사고 등에 의해 불가피한 공사가 필요한 경우에 한해 법령에서 정한 장기수선계획의 조정 및 장기수선충당금의 사용에 예외적 집행을 인정하고 있음. 따라서 아래와 같이 긴급공사에 대해 정의 후 우리 단지에 적용함. 1) (내 용) 공용부위 주요시설이나 설비가 갑작스런 사고 등 예기치 못한 사정에 따라 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용해야 할 경우 총론에 마련한 장기수선충당금 사용근거에 따라 입주자대표회의 의결 후 장기수선충당금을 사용하고 추후 장기 수선계획을 변경 2) (수선대상) 장기수선계획에 반영되어 있는 항목 3) 근거 마련 - 「공동주택관리법」 제30조제2항) 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 4) 장기수선계획 조정시기 - 교체나 보수를 먼저 실시하고 최초 도래하는 조정(정기 또는 수시 조정 중 먼저 도래되는 조정) 시 장기수선계획에 반영 5) 사용절차 - 본 장기수선계획서 총론에 긴급공사로 집행이 가능한 시설(급수· 전기· 송강기 등), 처리 방법 및 절차를 명시하여 입주자대표회의 의결 후 사용. ※ 긴급공사 대상 A. 건물외부의 지붕이나 외부 등의 문제로 누수가 발생한 경우 B. 변전설비의 고장으로 수전할 수 없거나 전원 공급이 어려운 경우 C. 송강기 고장으로 안전에 위험이 있거나 사용이 불가능하여 긴급히 보수해야 하는 경우 D. 급수설비 고장으로 급수공급이 불가능한 경우 E. 난방·급탕 설비 고장으로 공급이 불가능하거나 배관 및 밸브류 고장으로 누수가 발생하는 경우 F. 옥외 부대시설·복리시설에 문제가 발생하여 안전에 위험이 발생한 경우 ※ 장기수선계획에 포함되어 있어야 하고 입주자대표회의 의결을 통하여 승인을 받을 것			
소액지출의 정의	아래와 같이 소액지출공사에 대해 정의 후 우리 단지에 적용함. 1) (내 용) 갑작스런 배관의 누수, 배수펌프의 고장, 송강기 고장 등 예기치 못한 경우로써 장기수선계획의 수선주기에 따라 수선이나 보수를 할 수 없는 경우 예외적으로 소액의 범위 내에서 장기수선 대상범위와 사용요건, 금액한도를 정하여 사용이 가능하도록 규정 2) (수선대상) 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1의 공사항목 중 단지에 설치된 단위 개수가 많고 단가가 소액이며 지속적이고 반복적인 교체(수리)가 필요한 항목 예) 화재감지기, 스프링클러 헤드, 스피커, CCTV 카메라 등 상기 공사항목 중에서 일부 교체 또는 수리가 필요할 경우 장기수선공사 관리대장에 기록 후 장기수선충당금 소액지출을 선 집행하고, 차기 장기수선계획 검토 및 조정 시 장기수선계획에 반영하여 해당 업무 편의 도모 3) 근거 마련 - 「공동주택관리법」 제30조제2항) 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 4) 장기수선계획 조정시기 - 교체나 보수를 먼저 실시하고 최초 도래하는 조정(정기 또는 수시 조정 중 먼저 도래되는 조정) 시 장기수선계획에 반영한다. 5) 사용절차 - 장기수선계획서 총론에 소액지출로 집행이 가능한 공사 내용, 처리 방법 및 절차를 명확히 명시하여 입주자대표회의 의결 후 사용. ※ 소액지출 사용 요건 및 사용금액의 범위 A. 입주자대표회의 의결을 통하여 승인을 받을 것 B. 장기수선계획에 포함되어 있어야 하고, 소액일 것 C. 소액이고 지속적이고 반복적일 것 D. 사용금액의 범위 설정 : ①, ②중 적은 금액 ① 300만원 미만 ② 항목별 장기수선공사비의 10% 이내 연간 총 3000만원 미만			

수선행목 분류별 장기수선공사비(적립필요금액)		
1	건물외부	1,265,653,909 원
2	건물내부	3,762,376,784 원
3	전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	8,374,376,039 원
4	급수·가스·배수 및 환기설비	3,709,790,683 원
5	난방 및 급탕설비	2,746,203,835 원
6	옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	4,056,479,745 원
관리규약 상 장기수선충당금 적립요율 및 산정금액		
관리규약 상 장기수선충당금 부과 방법		균등부과
1	2011.11 ~ 2024.10 : 5.758%	116.28원/㎡, 월
2	2024.11 ~ 2050.10 : 94.242%	671.09원/㎡, 월
검토의견	- 중앙공동주택관리지원센터에서 지원하는 ‘공동주택 유지관리 정보시스템’을 이용하여 장기수선계획을 검토 및 조정하고자 함. - 장기수선공사비 산출을 위한 물량(기본, 전기, 정보통신, 기계, 건축 시설정보 등)은 도면 및 현장실사를 바탕으로 관리소장이 입력함. - 일부 공사항목에 대하여 관리상태를 감안하여 공사 주기를 조정함(자세한 사항은 수립기준 참고).	
조정일		2024-11-05
조정자		000
000 아파트		

장기수선계획 수립기준(2024-1)

구분	수선향목	공사종별	수선방법	표준		변경		변경 사유
				수선주기	수선율	수선주기	수선율	
건물외부	지붕	방수	전면수리	15	100	20	80	
		금속기와 잇기	전면교체	20	100	20	100	
			부분수리	5	10	5	10	
	외부	돌 붙이기	부분수리	25	5	25	5	
		페인트칠	전면도장	10	100	10	100	
	외부 창·문	출입문(자동문)	전면교체	15	100	20	100	
건물내부	내부	페인트칠	전면도장	10	100	10	100	
	바닥	지하주차장 (바닥)	전면교체	15	100	15	100	
			부분수리	5	50	5	10	
전기·소화· 승강기 및 지능형 홈 네트워크 설비	예비전원 (자가발전) 설비	발전기	전면교체	30	100	30	100	
			부분수선	10	10	10	5	
		배전반	전면교체	20	100	20	100	
			부분교체	10	10	10	10	
	변전설비	변압기	전면교체	25	100	30	100	
		수전반	전면교체	20	100	20	100	
		배전반	전면교체	20	100	20	100	
	자동화재 감지설비	감지기	전면교체	20	100	20	100	
		수신반	전면교체	20	100	20	100	
	소화설비	소화펌프	전면교체	20	100	20	100	
		스프링클러 헤드	전면교체	25	100	25	100	
		소화수관(강관)	전면교체	25	100	25	100	
	승강기 및 인양기	기계장치	전면교체	15	100	15	100	
		와이어로프, 쉬브(도르레)	전면교체	5	100	15	100	
		제어반	전면교체	15	100	15	100	
		조속기	전면교체	15	100	15	100	
		도어개폐장치	전면교체	15	100	15	100	
	피뢰설비 및 옥외전등	피뢰설비	부분수선	10	30	20	30	
		보안등	전면교체	25	100	25	100	
	통신 및 방송설비	앰프 및 스피커	전면교체	15	100	15	100	
		방송수신 공동설비	전면교체	15	100	15	100	
	보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	30	100	
	보안·방범 시설	감시반(모니터형)	전면교체	5	100	7	100	
		녹화장치	전면교체	5	100	7	100	
		영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100	7	100	
	지능형 홈네트워크 설비	홈네트워크기기	전면교체	10	100	10	100	
		단지공용시스템 장비	전면교체	20	100	20	100	

※일부만 발췌

[illegible]

항목별 상세현황(2024-1)

대분류	중분류	공사종별	수선방법
건물외부	지붕	방수	전면수리
수선주기		수선율	
15년		100%	
최종 수선년도	2010년	수선계획 금액	116,291,183원
공사 예정년도	2025년 , 2040년		
수선공사 설명			
현재 방수상태 양호함			

대분류	중분류	공사종별	수선방법
건물외부	지붕	금속기와 잇기	전면교체
수선주기		수선율	
20년		100%	
최종 수선년도	2010년	수선계획 금액	1,774,555원
공사 예정년도	2030년 , 2050년		
수선공사 설명			
현재 경사지붕 상태 양호함(누수 없음)			

대분류	중분류	공사종별	수선방법
건물외부	지붕	금속기와 잇기	부분수리
수선주기		수선율	
5년		10%	
최종 수선년도	2010년	수선계획 금액	177,455원
공사 예정년도	2024년 , 2029년 , 2034년 , 2039년 , 2044년 , 2049년		
수선공사 설명			
현재 경사지붕 상태 양호함(누수 없음)			

※일부만 발체

05 기타 참고자료

1. 질의회신 사례	70
2. 판례 및 법령해석	85
3. 지자체 감사사례	89

1. 질의회신 사례

■ 장기수선계획 수립 및 조정

① 장기수선계획은 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체만 수립하는 것인지?

- 공동주택의 장기수선계획의 수립에 관한 사항은 의무관리대상 공동주택에 대해서만 적용하는 것이 아니라 「공동주택관리법」 제29조제1항에 따라 다음 각 호의 공동주택을 건설한 사업주체 (건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 포함) 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자가 수립하여야 하는 것임
 1. 300세대 이상의 공동주택
 2. 승강기가 설치된 공동주택
 3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방 방식의 공동주택
 4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

② 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체가 장기수선계획을 3년마다 검토해야 하는데 이 경우 3년마다의 의미는?

- 정기조정(3년마다) 주기의 3년과 동일한 의미이며 무분별한 조정을 막기 위한 절차로 조정을 할 경우에는 먼저 검토를 하고서 조정하라는 취지임
 이 경우 “3년마다”의 의미는 “3년째 되는 해”가 아니라 “36개월마다”로 해석
 예) 정기조정일 ‘14년 10월 → 3년마다란 → ‘17년 10월을 의미(검토시작 시기가 아닌 검토완료 시기임)하며 10월까지 검토를 완료해야 함

※ (‘14.6.25.이전) 장기수선계획 조정이 의무가 아니었으며, 검토에 대한 규정이 없었음
 (‘14.6.25.이후) 3년 주기 검토가 의무사항이 됨

■ 기간별 조정 해석례

가	나	다. 특례기간	라

‘11.6.25

‘14.6.25(신법 시행)

‘14.9.25

- “가” 기간(‘11.6.25 이전)에 조정된 장기수선계획은
 - “다” 기간에 검토되어야 하며, 그 검토된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨
 - “라” 기간에 검토되었다면 과태료 부과분 대상이며, 그 이후 검토된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨
- “나” 기간에 조정된 장기수선계획은
 - 그 검토된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨

③ 장기수선계획을 3년마다 검토할 때 “3년마다”의 의미가 “36개월마다(36개월째 되는 달)”로 해석하는 것이라면, 대규모 공동주택에서는 장기수선계획을 검토 및 의사결정에 많은 시간이 소요되는 경우 어떻게 해야 하는지?

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으며, “3년 마다”의 의미를 “36개월마다”로 해석하는 것이 타당할 것으로 판단됨
- 공동주택 여건에 따라 장기수선계획을 검토하는데 기간이 필요한 경우라면 미리 검토를 시작하여 36개월이 되는 해당 월까지 검토 완료하고 필요한 경우 조정하여야 할 것으로 판단됨

④ 장기수선계획 조정 시 2012년도에 정기조정을 하고 2013년도에 임시조정을 한 경우 최종 조정년도의 기산시점은?

- 2012년도에 정기조정을 하고, 2013년도에 임시조정을 한 경우 3년 마다 검토·조정하는 년도의 기산시점은 2012년도를 의미
 - ※ 임시조정은 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 점을 감안할 때 필요한 항목에 대하여만 검토·조정이 선행되었다고 볼 수 있으며, 모든 수선항목에 대한 검토가 이루어 졌다고 보기 어려움.
- 따라서, 3년마다 정기적으로 입주자대표회의와 관리주체에서 정기적으로 검토를 할 수 있도록 하여 보다 충실한 장기수선계획의 관리가 가능할 것임

⑤ 조정 후 3년이 경과하기 전에도 검토 및 조정이 가능한지?

- 「공동주택관리법」 제29조제3항에 따르면, 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있음
- 예) 정기조정일 ‘14년 10월 → 필요한 경우 다음 정기조정일인 ‘17년 10월 이전(3년이 경과하기 전)에 입주자 과반수의 서면동의를 받아 조정할 수 있음

⑥ 공동주택에서 관리여건상 필요하여 새로운 주요시설의 신설이 필요할 경우 처리방법은?

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 입주자대표회의의 의결을 거쳐 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으며,

- 같은 법 같은 조 제3항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있음
- 이와 관련하여, 해당 공동주택의 장기수선계획에 새로운 항목을 신설할 것인지 여부는 해당 공동주택에서 관리규약, 입주민들의 의사 등을 고려하여 자체적으로 정하는 것이며,
- 그 결과, 새로운 항목을 신설하기로 해당 공동주택에서 결정한 경우, 「공동주택관리법」 제29조제2항(3년마다 검토하고 필요하여 조정하려는 경우에는 입주자대표회의의 의결) 또는 제3항(3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우에는 입주자 과반수의 서면동의)에 따라 장기수선계획을 조정하여 장기수선충당금으로 집행하는 것이 타당할 것으로 판단됨

⑦ 장기수선계획 조정할 때에는 꼭 검토를 해야 하나?

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 한 취지를 감안하여 조정을 위한 검토가 선행되어야 함
- 장기수선계획은 해당 공동주택 공용부분의 주요시설에 대하여 장기적인 교체 및 보수 계획을 수립한 것이므로 일정한 주기(3년마다)로 수선편목, 주기, 수선율, 단가 등이 현행 장기수선계획과 부합하는지 검토해야 할 것임

⑧ 장기수선계획 검토 시 입주자대표회의 의결을 받아야 하는지?

- 「공동주택관리법」 제64조제2항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제14호에 따라 비용지출이 수반되는 경우 입주자대표회의 의결을 받음
또한 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조제2항에 따라 장기수선계획의 조정은 입주자대표회의 의결을 받아야 함
- 따라서 「공동주택관리법」 제29조제2항에서 입주자대표회의와 관리주체가 함께 검토하는 것이므로, 입주자대표회의 의결을 받는 것이 타당할 것임

⑨ 장기수선계획 조정의 서면동의를 입주자대표회의가 받지 않아도 되는지?

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 입주자대표회의 의결로 조정하여야 하며(「공동주택관리법」 제29조제2항),

- 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다고 규정하고 있으므로(「공동주택관리법」 제29조제3항),
- 서면동의를 받는 주체는 입주자대표회의 또는 관리주체가 되어야 할 것으로 판단됨

⑩ 필요한 경우 조정하여야 한다는 의미는?

- 장기수선계획의 검토결과 수선행목, 주기, 수선율, 단가 등이 현행 장기수선계획과 부합되지 않아 장기수선계획을 조정할 필요가 있는 경우를 말함
- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하도록 하였기에 장기수선계획조정이 필요한지 여부에 대해서는 검토 결과를 가지고 입주자대표회의와 관리주체가 합의하여 판단하면 될 것임

⑪ 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 조정하기 위하여 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받을 때, 공동주택에 거주하고 있는 소유자만으로 과반수의 서면동의를 가능한 경우 외부에 거주 중인 소유자에게 비정기 조정 관련 사항에 대한 고지의무가 있는지?

- 「공동주택관리법」 제29조제3항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있음
- 이와 관련, 입주자란 해당 공동주택의 장기수선충당금을 납부하는 소유자를 의미하는 것이고, 거주하지 않는 소유자까지도 포함하는 것이므로 법 제29조제3항에 따라 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정하는 경우 동의가 필요한 내용을 모든 소유자에게 개별 통지하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

⑫ 장기수선계획상의 수선주기가 도래하였으나 수선할 필요가 없을 경우, 장기수선계획을 조정하여야 하는지?

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함

- 따라서, 입주자대표회의와 관리주체는 3년마다의 정기검토 시기에 해당 공동주택의 장기수선 계획을 면밀히 검토하여 장기수선계획을 조정하여야 할 것이며,
- 수선주기 도래 시 상태가 양호하여 교체 및 보수가 필요하지 않을 경우에도 「공동주택관리법」 제29조제3항에 따라 장기수선계획을 조정하여야 함

⑬ 공동주택 주요시설의 교체시기를 정확히 예측하기 어려우므로 수선주기를 3년 단위의 기간으로 정하는 것도 가능한지?

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 입주자대표회의의 의결을 거쳐 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함
- 이는 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 의무적으로 3년마다 주요시설의 관리상태, 노후화 정도 등을 고려하여 교체·보수 시기·비용·필요성 등을 검토하여 장기수선계획을 조정할 수 있도록 하기 위한 것이며,
- 이와 관련 질의내용과 같이 주요시설의 교체시기를 정확히 예측하기 어렵다고 하여 수선주기를 3년 단위의 기간으로 정할 수 있도록 한다면
- 장기수선계획을 3년마다 제대로 검토·조정할 필요성이 줄어들게 되고 이는 결국 공동주택 주요시설의 계획적인 수선을 위해 공동주택관리법령에서 장기수선제도를 규정한 취지에 적합하지 않음

⑭ 장기수선계획을 수립, 조정하는 내용에 예외 적용 조항을 두어 "집행 시기의 예외 적용 - 장기수선계획의 집행 시기보다 1년의 범위 내에서 앞당기거나 늦을 수 있다"는 조항이 타당한지?

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으며,
- 같은 법 제30조에 따르면 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하고, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라 사용해야 함
- 위의 내용과 같이 공동주택관리법령에서는 공동주택의 주요시설물을 교체하거나 보수하기 위해서 계획을 수립하고, 계획에 따라 필요한 비용을 소유자로부터 징수·적립하여, 그 적립된 장기수선충당금을 사용하여 계획에 따른 공사를 실시하도록 규정하고 있음

- 따라서, 질의내용과 같은 내용을 장기수선계획서에 규정하여 운영하는 것은 「공동주택관리법」에서 규정하고 있는 장기수선계획 및 장기수선충당금 제도의 취지에 적합하지 않음

⑮ 수선향목의 추가와 삭제는?

- 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준에 해당하는 시설이 당해 공동주택에 있는 경우에는 모두 장기수선계획에 반영하여야 함
- [별표 1]에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중 「공동주택관리법 시행령」 별표 2 ‘수선유지비’로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됨
- 다만, 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임
- 따라서, 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1에 포함된 공종의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는 것이며, 그 외의 별표 1에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 해당 공동주택에서 해당 공사의 성격, 소요비용, 관리규약, 관리비 부담 주체의 의사 등 제반 사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임

⑯ 장기수선계획에 해당 항목의 물량이 꼭 들어가야 되는지?

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함
- 또한, 같은 법 제30조에 따라 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하고, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라야 함
- 이와 관련, 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하기 위해서는 기본적으로 해당 공동주택의 장기수선계획서에는 공사종별, 공사시기(수선주기), 소요비용, 공사범위(공사수량 등) 등의 내용이 포함되어야 할 것으로 판단됨

⑰ 전문가에게 장기수선계획서 작성용역을 의뢰할 경우 장기수선충당금 사용이 가능한지?

- 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1에 따라 장기수선계획서를 조정하는 경우에는 「공동주택관리법」 제29조제2항(3년마다 검토하고 필요하여 조정하려는 경우에는 입주자대표회의의 의결) 또는 제3항(3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우에는 입주자 과반수의 서면동의)에 따라 장기수선계획을 조정하여야 함

- 다만, 장기수선계획을 조정하는 업무가 해당 공동주택의 장수명화를 견인하는 중요한 업무이므로 이러한 중요한 업무에 대하여 보다 전문적인 업체의 조정안을 통해 공동주택을 관리해 나가고자 하는 경우에는, 해당 내용을 장기수선공사에 부대되는 용역으로 보아 장기수선계획에 반영(소유자의 의견을 수렴하여 장기수선계획 조정절차를 거쳐야 함)한 후에 그 비용을 장기수선충당금으로 집행하는 방법은 가능할 것으로 사료되며, 해당 단지에서 합리적으로 판단하여 결정가능

⑱ 장기수선계획의 역할은?

- 대규모 수선을 위한 비용부담의 근거를 명확하게 제시하고, 수선공사의 실시 시기와 수선정도를 정하며, 적절한 수선 시점의 판단과 수선금액 부담을 연도별, 월별로 징수하여 장기수선충당금을 적립함으로써 건축물의 장수명화를 체계적으로 정리하려는 것임

⑲ 장기수선계획의 수립대상 및 항목은?

- 공동주택의 장기수선계획 대상은 관리주체가 관리하는 공용부분을 대상으로 하며 전유부분은 해당하지 않음. 따라서 공동주택의 공용부분은 입주인이 세대에서 단독으로 사용하는 공간, 즉 전유부분을 제외한 부분을 의미하는 것으로 건물의 복도, 계단, 입구홀, 승강기 등 공동주택의 입주인이 공동으로 사용하는 시설과 관리사무소, 경비실, 경로당, 주민공동시설 등 공동주택 입주인이 공동으로 사용하는 부대시설 및 복리시설을 포함함
- 공동주택의 전유부분과 공용부분의 구분은 관리규약에 별도로 규정함
- 장기수선계획의 주요항목은 '장기수선계획의 수립기준'(규칙 별표1)을 참고로 하는데, 수선주기는 위치별, 공종별, 수선방법에 따라 다양하며 5년부터 30년까지의 기준을 두고 있음

⑳ 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 수시조정하는 경우 전체를 다시 검토하여 조정하여야 하는 것인지 및 이 경우 전체 조정 시기는 변경이 없는 것인지?

- 「공동주택관리법」 제29조제3항에 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있음. 이 경우, 조정이 필요한 해당 항목공사가 다른 계획된 공사에 영향을 미칠 수 있다면 이런 부분들도 같이 검토 후 조정하는 것이 타당할 것으로 판단됨. 또한, 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따른 3년마다의 검토 주기는 고정된 것이므로 3년이 경과하기 전에 조정하였다고 정기검토 시기가 변경되는 것은 아님

㉔ 아파트 단지 사정으로 입주자대표회의가 구성되어 있지 않은 경우, 장기수선계획서를 정기 조정하거나 장기수선충당금을 사용할 수 있는지?

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제7조제2항에 따르면, 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하며, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다고 규정하고 있음

또한, 「공동주택관리법 시행령」 제31조제5항에 장기수선충당금은 관리주체가 수선공사의 명칭과 공사 내용, 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위, 수선공사의 설계도면 등, 공사기간 및 공사방법, 수선공사의 범위 및 예정공사금액, 공사발주 방법 및 절차 등이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다고 규정하고 있음. 따라서, 해당 공동주택에서 입주자대표회의가 구성되지 않은 경우라면 위의 규정에 따른 장기수선계획 조정, 장기수선계획에 따른 공사수행이 불가능하므로 조속히 입주자대표회의를 구성하여 위 내용에 따른 절차에 따라 장기수선계획의 조정 및 해당 공사를 시행하여야 할 것임

■ 장기수선충당금 적립 및 사용

① 장기수선충당금의 부과 방법은?

- 장기수선충당금은 관리비와 구분하여 징수토록 하고 있으므로(「공동주택관리법 시행령」 제23조제2항제1호) 장기수선충당금의 경우 관리비와 같은 고지서로 부과할 수 있으나 내용상 구분되게 부과하는 것이 타당함
- 관리주체는 관리비 등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행세부내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주어야 함(「공동주택관리법 시행령」 제23조제6항)

② 장기수선충당금은 의무관리대상 공동주택에만 부과하는지?

- 300세대 이상의 공동주택과, 승강기나 중앙집중식 난방방식의 공동주택을 건설·공급하는 사업주체는 장기수선계획을 수립하여야 하며(「공동주택관리법」 제29조제1항),
- 관리주체는 장기수선계획에 따른 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하므로(「공동주택관리법」 제30조제1항)

- 장기수선충당금의 적립은 의무관리대상 공동주택이 아닌 150세대 미만의 공동주택이라고 하더라도 승강기가 설치되었거나 중앙집중식 난방방식의 공동주택에서도 적립하여야 함

※ 의무관리 대상 공동주택의 범위(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호)

- 300세대 이상의 공동주택
- 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 공동주택
- 주상복합건축물로서 주택이 150세대 이상인 건물

③ 장기수선충당금은 주택의 소유자로부터 적립하도록 규정하고 있는데, 입주하였다하여 소유권이 이전되지 않은 상태에서 장기수선충당금을 징수할 수 있는지?

- 「공동주택관리법」 제30조제1항에 따라 관리주체는 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립해야 하며, 같은 법 시행령 제31조제6항에 따라 장기수선충당금은 해당 공동주택의 사용검사를 받은 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립해야 함
- 따라서, 공동주택에서 매달 적립하는 장기수선충당금은 해당 시기의 소유권한 있는 자가 납부하여야 할 것으로 판단됨

④ 장기수선충당금을 원금이 손실될 수 있는 금융상품에 예치할 수 있는지?

- 「공동주택관리법 시행령」 제23조제7항에 따르면 관리주체는 관리비등을 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 하고, 이 경우 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다고 규정하고 있으며,
- 각 호의 기관에는 「은행법」에 따른 은행, 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행, 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행, 「보험업법」에 따른 보험회사, 그 밖의 법률에 따라 금융 업무를 행하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관(농협, 수협, 신협, 새마을금고, 산림조합, 한국주택금융공사, 체신관서)이 해당하는 것으로 장기수선충당금을 해당 기관에 예치하는 것은 가능
- 다만, 공동주택관리법령상 장기수선충당금을 적립·예치하도록 한 목적에 적합하기 위해서는, 원금이 손실될 수 있는 상품이나 개인이 임의대로 출금이 가능한 상품 등이 아니어야 하고, 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 필요한 시기에 사용할 수 있도록 예치방식을 정하여야 할 것임
- 아울러, 원금손실의 우려가 있거나 개인의 명의로 장기수선충당금을 예치하는 것은 「공동주택관리법」 제93조제1항제2호에 따른 ‘이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우’로 볼 수 있기 때문에 지방자치단체의 장이 필요한 명령을 할 수 있을 것임

⑤ 장기수선충당금을 사용자가 납부한 경우 환급 방법은?

- 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 하며(「공동주택관리법 시행령」 제31조제8항),
- 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요청하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 함(「공동주택관리법 시행령」 제31조제9항)

⑥ 입주자대표회의 의결만으로 장기수선충당금을 인상 할 수 있는지?

- 공동주택에서 매달 납부하는 장기수선충당금은 단순히 입주자대표회의 의결로서 정하는 것이 아니며, 공동주택관리법령에서 정하는 규정에 따라 산정하는 것이므로 아래의 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항에 따라 ‘월간 세대별 장기수선충당금’을 산정해야 함

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \frac{\text{세대당 주택공급면적}}{\text{세대당 주택공급면적}}$$

- 이와 관련, 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항에 따라 장기수선충당금의 요율은 관리규약으로 정해야 함

예) 공동주택 관리규약에서 2016~2020년까지 장기수선충당금의 적립요율을 20%로 정한 경우

- 2016년부터 2020년까지 월간 세대별 장기수선충당금은 위 내용에 따른 산정 식으로 계산하는 것이고, 이 경우 계획기간(년)은 2016~2020년까지 5년이 되는 것이며,
- 또한, ‘장기수선 계획기간 중의 수선비 총액’은, 계획된 총 기간 장기수선충당금의 20%에 해당하는 금액이 되는 것임

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \frac{\text{세대당 주택공급면적}}{\text{세대당 주택공급면적}}$$

- 따라서, 해당 공동주택에서 관리규약으로 정하는 적립요율 및 각 세대에 부과하는 월간 세대별 장기수선충당금은 위의 내용을 참조하여 정해야 함

⑦ 관리주체가 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 관리비등과 장기수선충당금을 예치하여 관리할 경우, 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있는데, 이 때 등록하는 관리사무소장의 직인은 반드시 지방자치단체에 신고된 직인으로 하여야 하는지?

- 관리사무소장은 배치된 날로부터 15일 이내에 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 시장·군수·구청장(주택관리사단체에 위임)에게 신고하여야 하므로(「공동주택관리법」 제64조제5항), 장기수선충당금 예치 통장은 반드시 신고된 직인으로 등록하여야 함

⑧ 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우?

- 「공동주택관리법」 제30조제2항에 따라 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용하는 것이므로 장기수선계획에 수선주기가 미 도래되었다면 공동주택관리법령에 따라 장기수선계획 조정 후 장기수선충당금을 사용해야 할 것임
- 다만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예: 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선충당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하도록 하는 것은 가능함
- (처리 절차) 총론에 근거 마련된 경우 → 관리주체는 장기수선충당금 사용계획서를 작성 → 입주자대표회의 의결을 거쳐 집행

⑨ 장기수선충당금은 반드시 장기수선계획에 따라야 하는지 및 전용부분에도 사용 가능한지?

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라 사용해야하므로(「공동주택관리법」 제30조제2항) 장기수선계획에 포함되지 않은 내용에 대해 사용하는 것은 가능하지 않으며, 장기수선계획은 공용부분에 대해 수립하는 것이므로(법 제29조제1항) 전용부분에는 사용할 수 없음

⑩ 장기수선계획서의 항목에 해당하는 수선을 하려했으나 계획서 상의 금액과 실제 공사금액이 현저한 차이가 발생하는 경우 적립된 전체 장기수선충당금에서 공사금액 전체를 지출할 수 있는지?

(예시) 장기수선계획서 상의 배수펌프 전체 수선비용이 100만원으로 계획되어 있으나 실제 공사금액이 500만원(입찰)이어서 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의 의결에 따라 장기수선충당금으로 적립된 500만원 전액을 지출할 수 있는지?

- 장기수선공사는 장기수선계획에 따라 적립된 장기수선충당금으로 집행하여야 함
- 장기수선계획 수립 시 공사항목별 적립액을 기준으로 전체 장기수선충당금을 산정하는 점을 감안할 때 항목별 수선비용이 과다하게 산출될 경우 수선계획을 조정한 후 집행하는 것이 타당

※ 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요시 조정할 수 있도록 규정되어 있는 것은 부족 시 장충금의 적립율을 현실에 맞게 조정할 수 있는 근거를 마련했다고 판단됨

⑪ 장기수선계획에는 올해 공사하는 것으로 계획해 놓고 정작 금년 예산안에는 예산을 잡아 놓지 않은 경우 장기수선계획에 근거해서 장기수선충당금을 사용해서 공사를 해도 문제가 없는 것인지?

- 「공동주택관리법 시행령」 제26조제1항에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비 등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다고 규정하고 있고, 장기수선충당금의 경우 같은 법 시행령 제23조제2항에 따라 관리비등에 해당함
- 따라서, 장기수선충당금의 경우에도 공동주택의 사업계획 및 예산안에 해당 내용을 포함하는 것이 타당할 것으로 판단됨

⑫ 장기수선충당금 중도 해지 전에 장기수선충당금 집행을 할 경우 가지급금으로 먼저 집행하고 장기수선예치금 만기 후에 장기수선충당금으로 상계하여 대체할 수 있는지?

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하며,
- 같은 법 제30조에 따라 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하며, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라야 함
- 위의 내용과 같이 공동주택관리법령에서는 공동주택의 주요시설물을 교체하거나 보수하기 위해서 계획을 수립하고, 계획에 따라 필요한 비용을 소유자로부터 징수·적립하여, 그 적립된 장기수선충당금을 사용하여 계획에 따른 공사를 실시하도록 규정하고 있음
- 또한, 같은 법 제90조제3항에서는 입주자대표회의와 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제23조제2항·제7항에서는 장기수선충당금을 관리비와 구분하여 징수하고, 별도의 계좌로 예치·관리하도록 규정하고 있음
- 따라서, 장기수선계획에 따라 장기수선충당금으로 집행되어야 할 공사의 공사비를 장기수선충당금이 아닌 다른 비용으로 우선 집행하는 방식 등은 「공동주택관리법」에서 규정하고 있는 장기수선계획 및 장기수선충당금 제도의 취지에 적합하지 않음

- ⑬ 장기수선계획이 분실되어 없는 상태이고, 해당 항목들에 대한 장기수선충당금이 적립되어 있지 않은 상태이지만, 공사를 진행하여야 할 경우는 비용처리와 부담을 어떻게 해야 하며, 공사비는 어떻게 지출해야 하는지?
- 장기수선계획서를 분실하였다면 다시 장기수선계획을 수립하여 해당 계획에 따라 해당 시설에 대한 교체, 보수를 실시하고 장기수선충당금을 사용할 수 있을 것으로 판단됨
- ⑭ 장기수선계획에 의해 장기수선충당금으로 지출해야 하는 승강기 로프 등의 보수공사를 장기수선충당금이 아닌 승강기 유지보수비로 지급할 수 있는지?
- 장기수선계획에 포함된 공사는 장기수선충당금을 사용하여야 하므로(「공동주택관리법」 제29조 및 제30조) 장기수선계획에 포함된 승강기 보수공사를 승강기 유지보수 계약에 포함하여 승강기 유지보수비로 지급하는 것은 타당하지 않음
- ⑮ 주민운동시설 운영을 위한 운동기구 구입비용으로 장기수선계획 조정을 통한 장기수선충당금을 사용할 수 있는지?
- 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 소유자로부터 징수하여 적립하는 것이므로(「공동주택관리법」 제30조제1항) 운동시설의 운동기구 구입비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 사용하는 것은 타당하지 않음
- ⑯ 수선방법에 전면교체(수리)만 규정되어 있는 공사에 대하여 부분교체(수리)할 필요가 있는 경우 수선유지비로 처리하는 것인지 아니면 장기수선충당금으로 처리하는 것인지?
- 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1 장기수선계획 수립기준에서 전면교체만 해당되는 공용부분의 주요시설에 대한 부분수선공사는 반드시 장기수선계획에 반영해야 하는 것은 아니며,
 - 부분수선공사의 장기수선계획에 추가 여부는 각 공동주택에서 자율적으로 결정하되, 장기수선계획에 반영되지 않은 부분수선공사는 수선유지비로 집행 가능함
 - 다만, 해당 항목의 공사가 명확히 구분된 공간(동, 동의 특정 부위, 지하주차장 등) 단위 내의 수선공사인 경우에는 전면수선에 해당하는 것이며,
 - 또한, 제품(또는 시설)의 기능을 고려하여 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 것이라면 하나의 제품 교체도 전면수선에 해당함
- ⑰ 부분수리가 5년에 10%의 수선율일 경우 5년 동안 10%범위 내에서 수선이 가능한 것인지 아니면 5년차에 10% 범위 내에서 수선을 하는 것인지?
- 장기수선계획 수립기준(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1)은 공동주택의 장기수선계획을 수립하는 기준으로 수선방법(전체수선, 부분수선), 수선율, 수선주기 등은 당해 공동주택의 실정에 맞추어 장기수선계획을 조정할 수 있음

- 따라서, 해당 아파트 주요시설물의 노후화 정도 등을 고려하여 귀 공동주택의 여건에 맞게 주요시설물 마다 수선율, 교체주기 및 시기 등을 정하여 장기수선계획을 수립·조정할 수 있음
- 수선주기 5년에 수선율 10%는 5년 동안 10%범위 내에서 수선 가능으로 해석함이 타당

⑮ 주차시설충당금 일부를 장기수선충당금으로 전환하여 장기수선계획에 의한 공사를 하고자 하는데 가능한지?

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있고,
- 같은 법 제30조에 따르면 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하며, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음
- 따라서, 장기수선계획에 따라 소유자로부터 징수·적립한 장기수선충당금이 아닌 다른 금원(사용목적이 정해진 충당금 또는 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 등)을 장기수선충당금의 용도로 사용하는 것은 공동주택관리법령에서 소유자가 장기수선충당금을 적립하도록 규정한 취지에 적합하지 않음
- 참고로 「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항에 따른 잡수입의 경우에는 공동주택관리규약에서 잡수입의 지출 후의 집행 잔액 중 소유자가 적립에 기여한 부분을 장기수선충당금으로 적립하도록 정한 경우, 이러한 공동주택 관리규약에 따라 장기수선충당금으로 적립된 잡수입은 더 이상 잡수입이 아니라 장기수선충당금에 해당하므로 이를 공동주택 공용부분 주요시설의 수선공사에 사용하는 것은 허용될(2013.12.13, 법제처 법령해석 인용) 것임
- 다만, 해당 금원이 소유자와 사용자가 함께 적립에 기여한 부분이라면 장기수선충당금으로 전환은 타당하지 않은 것으로 판단됨

⑯ 장기수선충당금 은행 예치에 따라 발생한 이자를 잡수입 명목으로 지출할 수 있는지?

- 장기수선충당금은 소유자가 적립에 기여한 것으로 은행 예치에 따라 발생한 이자 또한 소유자 기여분으로 보아 잡수입으로 지출할 수 없으며, 장기수선충당금으로 보아야 할 것임

⑰ 하자 진단에 따른 소요비용을 장기수선충당금으로 사용 가능한지?

- 2010.10.6.부터는 장기수선충당금을 「공동주택관리법」 제30조제2항에 따라 장기수선계획에 따라 사용하되, 예외적으로 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는
 - ① 「공동주택관리법」 제45조에 따른 조정 등의 비용
 - * 하자분쟁조정위원회의 하자분쟁조정 등의 비용

㉠ 「공동주택관리법」 제48조에 따른 하자진단 및 하자감정에 드는 비용

* 사업주체등이 입주자대표회의 등과 협의하여 의뢰한 하자진단

* 하자분쟁조정위원회의 하자분쟁조정을 위한 하자감정

㉡ 또는 ㉠의 비용을 청구하는데 드는 비용에 한정하여 사용할 수 있음

- 따라서 「공동주택관리법」 제48조에 따른 하자진단 및 하자감정에 드는 비용 외의 해당 공동주택 세대에서 임의로 실시하는 하자진단, 소송비용 등의 비용으로 사용하는 것은 안됨

㉢ 장기수선충당금을 사용해야 하는 공동주택 공용부분 주요시설 공사에 잡수입을 사용할 수 있는지?

- 공동주택 공용부분 주요시설 공사는 장기수선충당금에서 그 비용을 사용하여야 하고, 이를 잡수입에서 바로 사용할 수 없음(법제처 법령해석('14.2.) 참조)
- ※ 공동주택 관리규약에 따라 장기수선충당금으로 적립된 잡수입은 더 이상 잡수입이 아니라 장기수선충당금에 해당되므로 사용가능

㉣ 하자보수보증금을 장기수선충당금으로 변경 가능한지?

- 하자보수보증금은 「공동주택관리법」 제38조 및 같은 법 시행령 제41조에 따라 하자보수보증금의 용도에 적합하게 사용하여야 하므로, 이를 장기수선충당금으로 적립하는 것은 적절하지 않을 것으로 판단됨

㉤ CCTV 교체공사 시 공사비를 리스(렌탈) 방식으로 가능한지?

- 영상정보처리기기(CCTV 포함)는 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1 수립기준의 공사항목으로 장기수선계획에 반영하여 이 계획에 따라 적립한 장기수선충당금으로 설치를 해야 하며, 장기수선충당금 이외의 다른 금원으로는 공사를 시행할 수 없음
- 또한, 장기수선계획에 반영해야 하는 공사를 계획대로 적립해둔 장기수선충당금으로 사용하지 않고, 할부·임대(렌탈) 등의 방식으로 진행하는 것은 장기수선제도 취지에 적합하지 않은 것으로 판단됨

㉥ 아파트 내 CCTV를 신설로 몇 대 추가 하는 경우 장기수선충당금이 별로 없어 계약금을 일부 주고 나머지를 할부로 가능한지?

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제30조에 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하며, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음. 위의 내용과 같이 공동주택관리법령에서는 공동주택의 주요시설물을 교체하거나 보수하기 위해서 장기수선계획을 수립하여 필요 비용을 적립하고, 그 계획에 따라 적립된 장기수선충당금을 사용하도록 규정하고 있음

- 따라서, 장기수선충당금이 모자랄 경우 장기수선계획 조정 및 장기수선충당금의 요율을 조정하여 해당 공사에 필요한 장기수선충당금을 적립한 후 공사를 시행하여야 할 것으로 보이며 이를 할부·임대(리스) 등의 방식으로 진행하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됨. 할부·임대(리스) 등의 방식으로 할 수 있도록 한다면, 해당 공동주택 주유시설 수선공사에 소요되는 비용을 적절하게 적립할 필요성이 줄어들게 되고, 렌탈(임대) 또는 할부 방식의 공사로 입주자 등에게 과도한 부채를 발생 시킬 우려가 있는 등 이는 결국 공용부분 주요시설의 체계적이고 계획적인 수선유지를 위해 공동주택관리법령으로 규정하고 있는 장기수선제도와 장기수선충당금의 충실한 적립을 저해하는 것이 될 수 있기 때문임

2. 판례 및 법령해석

① 장기수선충당금을 목적 외로 사용하는 것은 그 자체로 입주민들에게 손해가 발생하는 것

- 입주자대표회의의 결의가 있었고, 그 사용이 개인적인 목적에서 비롯된 것이 아니었다 하더라도 장기수선계획에 따라 공동주택 주요시설의 교체 및 보수에 사용하도록 용도가 엄격히 제한된 장기수선충당금을 그 밖의 목적으로 사용하는 것은 그 사용행위 자체로서 아파트 입주민들에게 손해가 발생하는 것이다.

<부산지방법원 2012.10.24. 선고 2011나18526 판결>

② 세대별 장기수선충당금 산정방법을 관리규약에 달리 정할 수 있는지

- 관리규약으로 '월간 세대별 장기수선충당금'의 산정방법을 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항과 다르게 정할 수 없습니다.
- 「공동주택관리법」 제30조제4항의 위임에 따라 장기수선충당금의 요율, 산정방법 등을 정하고 있는 같은 법 시행령 제31조에서는 전체 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정한다고 규정(제1항)한 반면, 각 세대가 매월 부담하는 '월간 세대별 장기수선충당금'은 세대당 주택공급면적에 비례하여 산정하도록 계산식을 두어 일률적으로 규정(제3항)하면서, 이를 관리규약으로 달리 정할 수 있도록 규정하고 있지 않은바, 관리규약으로 '월간 세대별 장기수선충당금'의 산정방법을 이와 달리 정할 수는 없다고 보아야 합니다.
- 또한 구 「공동주택관리법 시행령」에서는 「공동주택관리법」 제30조제4항에서 장기수선충당금의 산정방법을 대통령령으로 정하도록 위임하였음에도 불구하고 그 위임사항을 규정하지 않은채, 구 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1 제7호에서 같은 법 제29조제1항 및 제30조제3항에 따른 '장기수선계획의 수립기준'의 하나로 세대별 장기수선충당금 산정방법을 규정하고 있다가, 장기수선충당금 세대별 산정방법을 대통령령으로 상향 규정하여 '월간 세대별 장기수선충당금' 산정방법을

둘러싼 기존의 해석상 논란을 해소하고 위임입법의 적정성을 확보하기 위해 2021년 10월 19일 대통령령 제32076호로 「공동주택관리법 시행령」을 일부개정하면서 현행과 같이 제31조제3항을 신설하여 ‘월간 세대별 장기수선충당금’ 산정방법을 대통령령으로 직접 규정하였는바, 이와 같은 입법연혁 및 취지에 비추어 보더라도 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항은 장기수선계획의 수립기준을 정한 것이 아니라, 같은 법 제30조제4항의 위임에 따라 일률적으로 적용되는 월간 세대별 장기수선충당금의 산정방법 정한 것으로 보아야 합니다.

- 아울러 「공동주택관리법」 제30조에 따른 장기수선충당금은 공동주택의 자산적 가치를 유지·개선하기 위해 장기수선계획에서 정하는 공동주택의 주요시설을 그 수선주기에 따라 장래에 교체·보수하는 데 소요될 총공사비 등을 고려하여 매월 공동주택의 소유자들에게 부과·적립하는 금원으로서, 그 비용은 수선주기가 도래하는 시설순으로 순차적으로 지출하게 되는데, 세대별 특성에 따라 주요시설 중 특정 시설(승강기, 지하주차장 바닥, 자전거보관소, 어린이놀이시설 등)의 사용 여부, 빈도 등이 상이할 수 있어 이를 관리규약으로 정하도록 할 경우 세대별 장기수선충당금의 산정 및 부과에 관한 다양한 이해관계를 합리적으로 조정하여 공정한 산정 기준을 수립하는 데 어려움이 있을 수 있다는 점을 고려하면, 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항에서 세대별 장기수선충당금의 산정방법을 세대당 주택공급면적에 비례하여 산정하도록 직접 규정하고 있는 것은 위와 같은 장기수선충당금의 특성을 고려하여 그에 관한 기준을 자치규약으로 자율적으로 정하는 대신 일률적인 법령상 규범으로 정하는 것이 바람직하다는 입법정책적 판단에 따른 것으로 볼 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

따라서 이 사안의 경우, 관리규약으로 ‘월간 세대별 장기수선충당금’의 산정방법을 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항과 다르게 정할 수 없습니다.

<법제처 법령해석 2023.5.1., 2023.7.12.>

③ 입주민 과반수 투표와 투표자 과반수 동의를 얻는 등의 사정이 있더라도 장기수선계획과 달리 각종 보수공사를 실시하는 것은 위법

- 위반자(입주자대표회장)는 이 사건 각 공사는 긴급히 공사가 필요하였던 경우로서 입주민 과반수의 투표와 투표자 과반수의 동의를 얻어 공사를 진행하였고 관리주체가 아무런 문제가 없다고 하여 주택법령(현행 공동주택관리법령)을 잘 모른 상태에서 공사를 진행한 것이므로, 위반자에 대한 과태료 부과처분은 부당하다는 취지로 주장한다. 그러나 위반자가 주장하는 위와 같은 사유만으로 위반자에게 고의 또는 과실이 없다거나 과태료 부과처분이 부당하다고 보기는 어려우므로 위반자의 위 주장은 받아들이지 않는다.

<대구지방법원 서부지원 2016.6.15.자 2015과30888 결정>

④ 공동주택의 소유자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입의 일부를 장기수선충당금으로 적립하도록 공동주택 관리규약에 규정할 수 있는지

- 잡수입의 일부를 장기수선충당금으로 적립하도록 공동주택 관리규약에 규정할 수 없습니다.

- 「공동주택관리법」 제30조제1항에 따르면 장기수선충당금은 공동주택의 소유자로부터 징수하여 적립되고, 같은 법 시행령 제31조제7항에 따르면 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우 공동주택의 소유자는 그 금액을 사용자에게 반환해야 하므로 장기수선충당금의 부담주체는 공동주택의 소유자로 한정되는 것이 명백합니다.
- 그리고 장기수선충당금은 주택의 수명 단축으로 인한 주거기능의 상실과 주택소유자의 손실을 방지하고 입주자의 주거안정을 도모하기 위해 장래에 공동주택의 수선공사에 사용될 금액이라는 점에서 결국은 “장기수선충당금 적립주체인 건물소유주 자신의 이익으로 귀결되는” 강제적 금전납부의무입니다.
- 그러므로 관리규약은 소유자 및 사용자의 의사를 반영하여 정하는 것으로 그 규정 내용은 사적자치의 범위에 속한다는 점을 고려하여 공동주택 소유자가 적립에 기여한 잡수입에 대해 장기수선충당금으로 적립할 수 있는지는 별론으로 하고, 공동주택의 소유자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입을 장기수선충당금으로 적립하도록 하는 것은 금전납부의무의 강제 대상이 아닌 사용자에게 이를 강요하는 결과를 초래하여 부당합니다.

<법제처 법령해석 2018.07.10.>

⑤ 중앙난방에서 개별난방으로 난방방식 변경에 따른 장기수선충당금을 소유자에게 반환할 수 있는지

- 「공동주택관리법」 제30조제1항에서는 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하도록 하고 있는바, 해당 규정에 따라 장기수선충당금을 징수·적립하는 목적은 공동주택의 노후화는 시간의 경과에 따라 서서히 진행되어 축적되는 반면, 수선비용은 일시에 많은 비용이 소요되어 관리주체가 한꺼번에 감당하기 어려운 특성이 있으므로 매월 일정 금액씩 예치하였다가 이를 적기에 사용할 수 있게 하려는 것입니다. (헌법재판소 2008. 9. 25. 선고 2005헌바81 결정례 참조)
- 그런데 「공동주택관리법」에서는 이 사안과 같이 300세대 이상인 공동주택의 난방방식을 중앙집중식에서 개별난방방식으로 변경함에 따라 장기수선계획 대상 시설에 해당하는 중앙집중식 난방 시설을 더 이상 보수 또는 교체할 필요가 없는 경우 장기수선충당금을 반환할 수 있는지 여부나 반환절차 등에 대해 따로 규정하고 있지 않습니다.
- 이는 장기수선충당금의 경우 공동주택의 소유자나 거주자의 변경에 관계없이 건물의 보수·유지에 가장 적합한 관리주체에게 위탁되어 적기에 하자를 보수할 수 있도록 사용되는 것이어서 이미 적립된 금원이 차후 반환될 수 있는 성질이 아닌 점을 고려한 것이고 (헌법재판소 2008. 9. 25. 선고 2005헌바81 결정례 참조), 입주자대표회의 의결 등에 따라 자유롭게 반환을 허용하려는 취지는 아닙니다.

- 또한 월간 세대별 장기수선충당금은 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항에 근거한 관리규약 및 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1에 따른 장기수선계획 수립기준 및 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항에 따라 장기수선계획 기간 중의 수선비 총액을 대상으로 해당 공동주택 공용부분의 수선연도, 적립요율, 세대당 주택공급면적 등을 고려해 산정되므로, 장기수선계획에 포함되어 있는 각각의 공사별로 구분해서 부과·징수하는 금원이 아니라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

<법제처 법령해석 2019.04.25.>

⑥ 주차차단기 신설 설치의 장기수선계획 반영 여부

- 「공동주택관리법」 제29조제1항 및 같은 법 시행령 제30조 전단의 위임에 따라 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조제1항 및 별표 1에서는 장기수선계획의 구체적인 수립기준으로서 각 시설별 수선 공사의 종류, 수선방법, 수선주기, 수선율을 규정하면서, 공동주택에 보편적으로 존재하는 공용부분 중 특히 공동주택 노후화 방지 및 입주자의 주거 안정을 위하여 정기적인 수선·유지가 필수적인 주요시설을 장기수선계획의 수립 대상으로 규정하고 있는바, 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1에 규정되어 있는 공동주택의 주요시설은 공동주택에 존재하는 공용부분 중 장기수선계획을 수립·조정할 때 반드시 포함하여야 하는 최소한의 시설범위에 관한 기준이라 할 것이므로, 현재 주요시설이 설치되어 있지 않다고 하더라도 그 시설을 새로이 설치하려면 장기수선계획에 반영하여 장기수선계획에 따라 신설하여야 할 것입니다(법제처 2014. 2. 27. 회신 13-0650, 14-0076 해석례 참조)
- 「공동주택관리법」 제29조제2항 및 제3항에서는 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 조정하도록 하고 있으며, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있는바, 이미 장기수선계획을 수립하였음에도 사정변경으로 인하여 이를 조정할 수 있다고 규정한 것은 장기수선계획 수립 대상의 범위를 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1에 규정되어 있는 교체·수리 등의 수선방법으로 한정하지 않음을 전제로 한다고 봄이 합리적이라 할 것이므로(법제처 2013. 11. 13. 회신 13-0412 해석례 참조), 공동주택의 주요시설을 신설하는 경우에도 장기수선계획의 수립 대상에 포함된다고 보는 것이 상당하다고 할 것입니다.
- 따라서, 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1에 규정되어 있는 주요시설인 주차차단기의 전면교체 외에 주차차단기를 신설하는 경우에도 입주자대표회의와 관리주체는 해당 시설을 신설하기 전에 장기수선계획에 반영하여야 할 것입니다.

<법제처 법령해석 2016.11.16>

3. 지자체 감사사례

「경기도 공동주택관리 감사사례집」 중 장기수선계획, 장기수선충당금 관련내용입니다.

장기수선계획 조정 및 장기수선충당금 사용절차 부적정

경기도 공동주택과

■ ○○아파트 입주자대표회의는 2020.8.19 장기수선계획에 내·외부 도장공사가 2023년으로 계획되어 있어 2020년으로 계획을 조정하고자 조정(안)을 의결하고, 입주자 과반수 동의를 받은 후 2020.9.4 장기수선계획 조정에 대하여 확정 공고하였으나, 장기수선계획 조정 이전인 2020.7.16 입주자대표회의 의결로 내·외부 도장공사에 대한 입찰의 주요사항을 결정하고 2020.7.24 공사 사업자 선정에 위한 입찰공고 후 2020.8.4 공사 사업자를 낙찰자로 선정하였음.

또한 관리주체는 내·외부 도장공사(공사기간 2020.9.8~12.20)에 대한 장기수선충당금 사용계획서를 2020.12.24 작성한 후 입주자대표회의 의결을 거치지 않고 2020.12.28 공사비(공사금액 256,798,700원)를 장기수선충당금으로 집행하였음

■ ○○아파트 입주자대표회의는 2020.3.30 외벽 균열보수 및 재도장 공사 사업자와 계약을 체결하였고, 이에 따라 관리주체는 2020.4.13 공사 계약금(총 공사금액의 20%)을 장기수선충당금으로 집행하였으나, 해당 공사에 대한 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선충당금 집행 후인 2020.4.22 작성하여 입주자대표회의의 의결을 받았음

▶ 관련규정「공동주택관리법」제29조제2항, 제3항, 「공동주택관리법 시행령」제31조

장기수선계획 검토 부적정

의왕시 건축과, 안양시 주택과

■ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2011년 1월 장기수선계획을 정기 검토·조정한 이후 2013년 10월 수시 조정하고, 2014년6월25일 당시 장기수선계획을 검토한 후 3년이 경과한 경우 2014.6.25~2014.9.25(특례기간)까지 장기수선계획을 검토했어야 하는데도 검토하지 아니하였으며, 2014.9.25 이후 3년(36개월)마다 장기수선계획을 정기적으로 검토하지 아니하였음

■ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2017년 1월 20일 장기수선계획을 정기 검토·조정한 이후 2019년7월24일 입주자대표회의에서 장기수선계획을 검토하고 수선주기를 조정하기로 의결하였으나 전체 입주자 과반수 서면동의 절차를 진행하지 않았으며, 2020년1월 장기수선계획을 검토(정기)하여야 하는데도 이행하지 아니하였음

▶ 관련규정「공동주택관리법」제29조제2항, 제3항, 부칙

장기수선충당금 용도 외 사용

경기도 공동주택과, 용인시 주택과, 하남시 주택과

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 6월 승강기홀 바닥재 및 벽 타일 교체 공사비(32,1585,000원)을 예비비로 집행한 후, 2019년 8월 장기수선계획에 건물 내벽 타일공사 항목이 없는데도 타일공사에 대한 장기수선충당금 사용을 위해 사용계획서를 의결하고, 2019년 9월 예비비에서 집행한 해당 공사비를 장기수선충당금으로 계정 변경하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음
- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 7월 입주예정자협의회 활동 잔액(42,852,404원)과 2017년 회계연도 결산 이익잉여금(62,460,000원)을 장기수선충당금으로 적립한 후 2017년~2018년 장기수선계획 수선항목에 포함되지 않은 아파트 네이밍 변경 공사비(85,026,700원)를 장기수선충당금으로 사용하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음

▶ 관련규정 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제30조제2항, 제90조제3항

장기수선충당금 적립 부적정

김포시 주택과, 시흥시 주택과, 평택시 주택과

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 2017년~2026년 월간 세대별 장기수선충당금은 m^2 당 256.87원 인데도 m^2 당 126.02원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 적립하고 있음
- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년~2027년 월간 세대별 장기수선충당금은 m^2 당 440.65원 인데도 m^2 당 115원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 적립하고 있음
- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년~2025년 월간 세대별 장기수선충당금은 m^2 당 369.64원 인데도 m^2 당 211.12원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 적립하고 있음

▶ 관련규정 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항, 제3항

06 부록 (장기수선행목 해설)

1. 건물외부	92
2. 건물내부	99
3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	101
4. 급수·가스·배수 및 환기설비	126
5. 난방 및 급탕설비	135
6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	145
7. 피난시설	157

1. 건물외부

가. 지붕 : 방수

- 전면수리 : 15년(100%)
- 부분수리 : 없음



모르타르 마감(시멘트액체방수)



고분자도막방수



시트방수

■ 개요

● 정의

방수공사는 건물 외벽, 지붕 등에 수분이나 습기가 침투하여 누수가 발생하는 것을 막아주기 위한 공사를 의미함. 지붕(옥상) 방수는 건축물의 최상층에 물이 들어오지 않도록 처리하는 가공을 말하며, 모르타르 마감(시멘트액체방수), 고분자도막방수, 시트방수 등이 있음

● 종류

- 모르타르 마감(시멘트 액체방수)
: 모르타르 재료에 방수제를 섞어 방수층을 만드는 방법
- 고분자도막방수
: 방수용으로 제작된 고분자 계열의 도료를 방수성능이 필요한 곳에 도포하여 방수층을 형성하는 공법. 아파트 옥상 방수는 일반적으로 노출형 우레탄 도막방수가 사용됨
- 시트방수
: 방수성능이 필요한 부위에 방수용 시트를 부착하여 방수층을 형성하는 공법

● 범위

기존 보호층과 기존 방수층의 제거, 바탕 만들기 후 신규 방수층 및 보호층 시공

■ 장기수선충당금 사용기준

● 전면수리의 최소단위 : 동별

- ※ 한 개 동에서 라인별로 층수를 달리하는 등의 이유로 지붕 공간이 명확히 구분되는 경우 전면교체의 최소단위는 각각의 개소로 함

■ 참고

- 전면수리와 부분수리의 구분
 - 한 개 동 이상의 지붕, 한 개 동에서 지붕 공간이 명확히 구분되는 지붕을 전부 수리하는 경우 : 전면 수리
 - 한 개 동 지붕의 일부를 수리하는 경우 : 부분수리
- 전면수리 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 일반적으로 아파트는 지붕 방수공사 시 입주자가 살고 있는 상태에서 보호층 제거의 어려움(심한 진동과 소음 등 발생)으로 인해 보호층 위에 다시 방수층을 형성하는 공법(도막방수 또는 시트방수 등)으로 시공하는 경우가 대부분임
- 고분자도막방수와 시트방수 비교

구분	고분자도막방수	시트방수
장점	● 시트방수에 비해 저비용 ● 풍부한 시공경험 축적으로 평준화된 시공 품질 기대 가능 ● 방수층 훼손 여부 확인이 쉽고 부분보수가 용이하여 유지관리 용이	● 고분자도막방수에 비해 높은 방수성능 기대 ● 기후 영향 우레탄 방수보다 덜 받음 ● 도막 두께가 일정 ● 경사진 부위 시공 가능
단점	● 액상의 우레탄을 이용하여 도장두께 만큼 응고시켜 방수층을 형성하는 것으로, 균일하고 충분한 두께 확보 실패 시 일반적으로 시트방수에 비해 방수 성능이 낮음 ● 기후 영향에 민감 ● 현장 작업으로 바닥 평탄도에 따른 도막 두께 불균일 ● 경사진 부위 시공이 어려움	● 상대적으로 고 비용, 유지관리 시 누수부위 확인 및 보수가 어려움 ● 공법상 필연적인 시트 간 이음 부위 발생으로 시공 시 집중관리 필요 ● 신기술이 적용된 다양한 제품이 출시 중으로 제품별 자재 및 시공방법의 차이가 있어 시공실적 등을 확인, 검증된 제품의 선택이 중요 ● 제품별 시공방법이 상이하고 기능공의 숙련도에 따라 결과물인 방수성능 발현의 의존도가 큼
가격	● 시트방수에 비해 상대적으로 저렴	● 고분자도막방수 가격대비 약 30% 고가

1. 건물외부

가. 지붕 : 금속기와 잇기

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분수리 : 5년(10%)



금속기와 #1



금속기와 #2



금속기와 #3

■ 개요

● 정의

갈바륨(알루미늄과 아연을 결합한 특수도금강판) 강판 위에 방청재, 천연 돌입자 등을 접착 코팅하여 기와 모양으로 만든 금속 지붕 자재로 지붕면을 덮는 공법

● 종류

- 금속기와 콘크리트 경사지붕 : 콘크리트 위에 시공(콘크리트 위에 강관 기와걸이틀 설치 후 금속기와 마감)
- 금속기와 각형강관 트러스 경사지붕 : 각형강관 트러스 구조 위에 시공(형강 트러스 위에 강관 기와걸이틀 설치 후 금속기와 마감)

● 범위

기존 금속기와 제거 및 금속기와 재설치(형강 트러스, 기와걸이틀 등 포함 가능) 또는 기존 금속기와 위에 추가 방수층 형성

■ 장기수선충당금 사용기준

● 전면교체의 최소단위 : 동별

- ※ 한개 동에서 라인별로 층수를 달리하는 등의 이유로 지붕 공간이 명확히 구분되는 경우 전면교체의 최소단위는 각각의 개소로 함

■ 참고

● 전면교체와 부분수리의 구분

- 한 개 동 이상의 지붕, 한 개 동에서 지붕 공간이 명확히 구분되는 지붕을 전부 교체하는 경우 : 전면교체
- 한 개 동 지붕의 일부분을 수리하는 경우 : 부분수리

● 부분수리가 있는 항목이므로 전면교체와 부분수리 모두 장기수선충당금 사용

● 기존 금속기와 위에 추가 방수층을 형성하는 보수방법은 공법의 종류가 다양하므로 목적 달성을 위한 면밀한 공법 검토 및 선정이 요구됨

1. 건물외부

가. 지붕 : 아스팔트 싱글 잇기

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분수리 : 5년(10%)



아스팔트 싱글 #1



아스팔트 싱글 #2



아스팔트 싱글 #3

■ 개요

● 정의

섬유재질 판형 널에 아스팔트와 돌가루 등을 접착 코팅하여 만든 자재로 지붕면을 덮는 공법

● 종류

- 아스팔트싱글 콘크리트 경사지붕 : 콘크리트 위에 시공(콘크리트 위에 모르터 타설 후 아스팔트 싱글 마감)
- 아스팔트싱글 철골 경사지붕 : 경량 철골 구조 위에 시공(경량 철골 위에 합판을 깔고 아스팔트 싱글 마감)

● 범위

기존 아스팔트싱글 제거 및 아스팔트싱글 재설치(경량 철골, 합판 등 포함 가능) 또는 기존 아스팔트싱글 위에 추가 방수층 형성

■ 장기수선충당금 사용기준

● 전면교체의 최소단위 : 동별

- ※ 한개 동에서 라인별로 층수를 달리하는 등의 이유로 지붕 공간이 명확히 구분되는 경우 전면교체의 최소단위는 각각의 개소로 함

■ 참고

● 전면교체와 부분수리의 구분

- 한 개 동 이상의 지붕, 한 개 동에서 지붕 공간이 명확히 구분되는 지붕을 전부 교체하는 경우 : 전면교체
- 한 개 동 지붕의 일부분을 수리하는 경우 : 부분수리

● 부분수리가 있는 항목이므로 전면교체와 부분수리 모두 장기수선충당금 사용

- 기존 아스팔트싱글 위에 추가 방수층을 형성하는 보수방법은 공법의 종류가 다양하므로 목적 달성을 위한 면밀한 공법 검토 및 선정이 요구됨

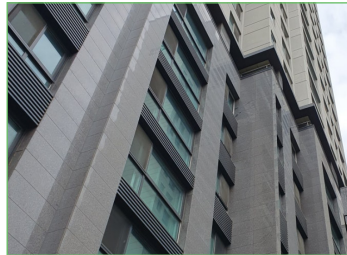
1. 건물외부

나. 외부 : 돌 붙이기

- 전면교체 : 없음
- 부분수리 : 25년(5%)



돌 붙이기(화강석)



돌 붙이기(대리석)



돌 붙이기(치장벽돌 등)

■ 개요

● 정의

판형 석재를 모체에 붙혀 외부를 마감하는 공법

● 종류

주재료에 따라 화강석 붙이기, 대리석 붙이기 등으로 구분하며, 접착 방식에 따라 습식(모르터를 이용)과 건식(부착 철물을 이용)으로 구분되며, '화강석 건식 붙이기'가 일반적임

● 범위

- 기존 석재 제거 후 신규 석재 붙이기
- 기존 석재 위 신규 석재 붙이기
- 부착 철물의 보수 및 신규 설치
- 석재 줄눈 보수 및 신규 설치

■ 장기수선충당금 사용기준

- 부분수리 : 석재 탈락 보수, 부착 철물·줄눈 보수(일부)

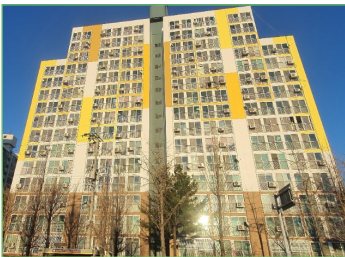
■ 참고

- 부분수리만 있는 항목으로 부분수리(석재 탈락 보수, 부착 철물·줄눈 보수 포함) 시 장기수선충당금 사용
- 돌 붙이기 공법
 - 습식공법 : 석재 뒷면에 모르터를 발라서 벽에 붙이는 공법
 - 건식공법(앵커지지) : 벽체에 석재 지지용 앵커를 상하부에 설치하여 하부 앵커는 석재를 지지, 상부 앵커는 석재를 고정하는 공법
 - 건식공법(강재트러스지지) : 미리 조립된 강재트러스에 석재판을 지상에서 짜 맞춘 후 이를 조립식으로 설치해 나가는 공법

1. 건물외부

나. 외부 : 페인트칠

- 전면도장 : 8년(100%)
- 부분수리 : 없음



외부 페인트칠 #1



외부 페인트칠 #2



외부 페인트칠 #3

■ 개요

● 정의

공동주택 외관을 비롯한 시설물 등에 건축미를 돋보이게 하고, 콘크리트의 중성화·흡수성·오염가스 침입 방지 등을 통하여 내용연수를 보전함에 목적이 있는 재도장공사

● 종류

- 수성페인트칠 : 도료의 주성분인 수지를 용해시키는 재료로 용제 대신 물을 사용하는 페인트를 피도체에 바르는 공법
- 유성페인트칠 : 도료의 주성분인 수지를 용해시키는 재료로 (화학)용제를 사용하는 페인트를 피도체에 바르는 공법

● 범위

- 재도장을 위한 균열보수·바탕만들기(기존 도막면 보수 및 면처리) 후 재도장
- 기존 도막 위 재도장(공동주택명, 동표시 등의 도장도 포함)

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면 교체의 최소 단위 : 동별

■ 참고

● 전면도장과 부분수리의 구분

- 한 개동 외부 전체 또는 한쪽면 전체(구분된 공간)를 재도장할 경우 : 전면도장
※재도장을 위한 균열보수·바탕만들기 등도 전면도장에 포함
- 한 개동 외부 한쪽면의 일부 면적을 재도장하는 경우 : 부분수리

● 전면도장 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 도장공사는 일반적으로 균열보수 → 바탕만들기 → 페인트칠의 공정순으로 진행. 균열보수는 표면처리 공법, 주입공법, 충전공법 등에 의한 균열보수(경우에 따라 생략 가능)를 의미하며, 바탕만들기는 일반적인 면처리(부분 퍼티, 전면 퍼티, 이음새 처리, 오염물질 제거 등)를 의미

1. 건물외부

다. 외부 창·문 : 출입문(자동문)

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



자동문 #1



자동문 #2



자동문 #3

■ 개요

● 정의

강화도어에 자동개폐장치를 설치한 출입문

● 종류

자동문은 일반문과 자동 전동장치로 구성되어 있으며, 버튼형 자동문과 센서형 자동문으로 구분. 홈네트워크 설비를 추가 설치하여 번호입력식 및 카드식 등으로 사용

● 범위

- 기존 비자동문의 철거 후 신규 자동문 설치
- 기존 자동문의 철거 후 신규 자동문 설치
- 기존 문틀짝 재사용 + 자동 전동장치 교체
- 문틀짝 교체 + 자동 전동장치 재사용

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면 교체의 최소 단위 : 개소

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 한 개소의 출입문을 교체하는 경우 : 전면교체
 - ※ 한 개소의 자동문에서 자동 전동장치만을 전부 교체하거나(문틀짝 재사용) 기존 문틀짝을 전부 교체하는 경우(자동 전동장치 재사용) : 전면교체
- 일부분을 수리(모터, 컨트롤러, 레일, 롤러, 벨트, 센서 등의 개별 부품 교체)하는 경우 : 부분수선

● 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 기존 설치된 출입문이 비자동문이면 장기수선계획 대상이 아니나, 자동문으로 교체 설치할 경우 장기수선계획에 반영하여 장기수선계획에 따라 설치

2. 건물내부

가. 내부 : 페인트칠

- 전면도장 : 8년(100%)
- 부분수리 : 없음



내부수성+낙서방지+걸레받이



다채무늬(무늬코트)+걸레받이



내부수성+걸레받이

■ 개요

● 정의

방습, 방식, 방청 등 건물 보호 기능과 색채, 무늬 등 건물 미화의 목적으로 건물내부 천장, 내벽에 수성 도료, 유성도료, 합성수지도료 등을 칠하는 재도장공사

● 종류

- 천장, 벽체 : 내부 수성페인트, 낙서방지 페인트, 걸레받이 페인트, 다채무늬 도료 등을 조합 사용
- 철재 구조물 : 조합페인트, 에나멜페인트 등을 사용
- 기타 : 우수관, 도시가스배관 등은 적정 도료 사용

● 범위

- 재도장을 위한 바탕만들기(기존 도막면 보수 및 먼처리) 후 재도장

■ 장기수선충당금 사용기준

● 전면 교체의 최소 단위 : 동별

- ※ 한 개 동에서 계단실 등 라인별로 공간이 명확히 구분되는 경우 전면도장의 최소단위는 각각의 개소(공간별)로 함

■ 참고

● 전면도장과 부분수리의 구분

- 한 개 동 내부를 전부 재도장할 경우 : 전면도장
- 한 개 동, 한 라인의 일부 면적을 재도장하는 경우 : 부분수리

● 전면도장 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 도장공사는 일반적으로 균열보수 → 바탕만들기 → 페인트칠의 공정순으로 진행. 균열보수는 표면처리 공법, 주입공법, 충전공법 등에 의한 균열보수(경우에 따라 생략 가능)를 의미하며, 바탕만들기는 일반적인 먼처리(부분 퍼티, 전면 퍼티, 이음새 처리, 오염물질 제거 등)를 의미

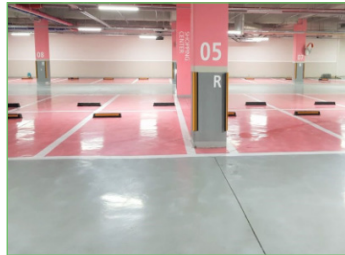
2. 건물내부

나. 바닥 : 지하주차장(바닥)

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수리 : 5년(10%)



에폭시 도장 #1



에폭시 도장 #2



칼라 하드너

■ 개요

● 정의

지하주차장 바닥에 에폭시도장 또는 칼라하드너를 도포하는 공법

● 종류

- 에폭시 도장 : 주재료가 에폭시계열인 액상형 도료를 바닥에 도포하는 공법으로 박막형인 에폭시 코팅과 후막형인 에폭시 라이닝으로 구분
- 칼라하드너 : 바닥 콘크리트 위에 분말형 하드너 또는 액상형 하드너를 도포하는 공법

● 범위

- 바탕만들기(기존 도막면 보수 및 먼처리) 후 재도장 또는 재도포
- 주차선 도색(과속방지 도색 포함)
 - ※ 주차스토퍼, 플라스틱이나 고무 재질의 과속방지턱 설치는 해당하지 않음

■ 장기수선충당금 사용기준

● 전면교체의 최소 단위 : 개소별

- ※ 지하주차장이 2층 이상인 경우 한 개 층을 한 개소로 적용

■ 참고

● 전면교체와 부분수리의 구분

- 한 개(구분된 공간)의 지하주차장 전체를 시공하는 경우 : 전면교체
- 한 개(구분된 공간)의 지하주차장 바닥 일부를 보수하는 경우 : 부분수리

● 부분수리가 있는 항목이므로 전면교체와 부분수리 모두 장기수선충당금 사용

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

가. 예비전원(자가발전)설비 : 발전기

- 전면교체 : 30년(100%)
- 부분수선 : 10년(10%)



비상발전기 #1



비상발전기 #2



비상발전기 #3

■ 개요

● 정의

상용전원이 정전되었을 때 비상전원 또는 예비전원으로 전기를 공급하기 위해 설치하는 비상발전기와 부대설비

● 종류

디젤 엔진형, 가솔린 엔진형, 가스터빈 엔진형, 스팀터빈 엔진형 등으로 구분

● 범위

발전기 전체 교체, 엔진 교체, 동체부 교체, 배기장치 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 1대

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분

- 발전기 전체를 교체하는 경우 : 전면교체
- 발전기의 부분품을 교체 및 보수하는 경우 : 부분수선

- 부분수선이 있는 항목이므로 전면교체와 부분수선 모두 장기수선충당금 사용

- 평상 시 오일, 연료량, 축전지 전압, 공기흡입 및 배기계통, 연료계통, 윤활계통, 예열계통(동절기 히터) 등을 주기적으로 점검

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

가. 예비전원(자가발전)설비 : 배전반

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분교체 : 10년(10%)



비상발전기 배전반 #1



비상발전기 배전반 #2



비상발전기 배전반 #3

■ 개요

● 정의

비상발전기에서 생산된 전기를 비상발전 부하설비 전력기기에 공급하는 장치

● 종류

발전기반 1면, 급전반 2면

● 범위

배전반 교체, ACB 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 배전반 1면

■ 참고

- 전면교체와 부분교체의 구분

- 배전반 전체를 교체하는 경우 : 전면교체

- 배전반의 부분품[ACB 교체, 보호계전기(UVR, OCR, OCGR 등) 교체]을 교체하는 경우 : 부분교체

- 부분교체가 있는 항목이므로 전면교체와 부분교체 모두 장기수선충당금 사용

- 무부하 시험 및 부하시험 실시하여 발전기 및 부속기기 이상유무 확인

- 평상 시 정전신호 및 전달계통(차단기, 릴레이, 타이머 등)을 주기적으로 점검

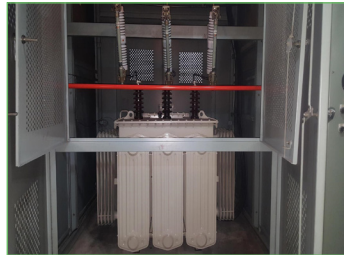
3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

나. 변전설비 : 변압기

- 전면교체 : 25년(100%)
- 부분수선 : 없음



변압기반



유입변압기



몰드변압기

■ 개요

• 정 의

특고압 또는 고압을 저압으로 변환하는 강압 또는 저압을 고압으로 변환하는 목적으로 사용되는 기기

• 종 류

유입 변압기, 건식 변압기, 몰드 변압기, 가스절연 변압기

• 범 위

변압기반 교체, 변압기 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 변압기 1대(면)

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분

- 변압기(반) 1대(면) 이상 교체하는 경우 : 전면교체
- 변압기의 일부분을 수리하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

나. 변전설비 : 수전반

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분수선 : 없음



수전반(LBS)



수전반(MOF)



수전반(VCB)

■ 개요

● 정의

전력회사로부터 전력 공급을 받기 위해 주개폐기, 주차단기, 계측용 기기 등을 부착하거나 수용한 반으로 LBS(부하개폐기), MOF(계기용 변성기), VCB(진공차단기)로 구성

- LBS(Load Break Switch) : 부하전류는 개폐할 수 있으나 고장전류 차단능력이 없어 전력퓨즈와 조합하여 단락사고 및 결상을 방지할 목적으로 사용되는 기기
- MOF(Metering Out Fit) : 변류기와 계기용 변압기를 하나로 하여 외함에 넣어 결선되어 있는 기기로, 전력 수급용 전력량계, 무효 전력량계, 최대 수요 전력량계와 조합하여 사용하는 삼상 계기용 변압 변류기
- VCB(Vacuum Circuit Breaker) : 부하전류의 개폐 및 단락 또는 지락사고가 발생할 경우 신속하게 회로를 차단하여 기기 및 선로를 보호하는 장치

● 범위

수전반 전체 교체 또는 LBS, MOF, VCB 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : LBS, MOF, VCB 각 1면

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- LBS 또는 LBS 수전반 1면 이상, MOF 또는 MOF 수전반 1면 이상, VCB 또는 VCB 수전반 1면 이상 교체하는 경우 : 전면교체
- LBS, MOF, VCB의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

● 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- LBS는 칼과 칼받이(단로기) 접촉 상태를 주기적으로 육안 점검(전기안전관리자 입회 하에 안전거리 유지 필요)
- MOF는 주기적으로 애자부분 균열 및 오일 누유 육안 점검
- VCB는 주기적으로 조작부의 작동 및 수동핸들 보관상태를 확인

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

나. 변전설비 : 배전반

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분교체 : 없음



배전반(ACB)



배전반(ATS)



정류기반

■ 개요

● 정의

전기의 배분·개폐·안전·계량 등의 배전계통을 지시 및 감독하기 위하여 각 수용소마다 개폐기·차단기·계기 등을 설치해 놓은 반으로 ACB(기중차단기), ATS(자동절체개폐기), 정류기반으로 구성

- ACB(Air Circuit Breaker) : 부하전류의 개폐 및 고장전류가 발생할 경우 신속하게 회로를 차단하여 기기 및 2차 선로를 보호하는 장치
- ATS(Automatic Transfer Switch) : 한전전원 및 발전전원 상호간에 인터록을 형성하여 어느 한쪽 으로부터만 절체하는 개폐장치
- 정류기반 : 교류를 직류로 변환하여 수·변전실 및 발전기실의 각종 조작전원, 배전반전등, DC등에 전원을 공급하고 축전지를 충전시키는 장치

● 범위

배전반 전체 교체 또는 ACB, ATS, 정류기반 교체

■ 장기수선총당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : ACB, ATS, 정류기반 각 1면

■ 참고

● 전면교체와 부분교체의 구분

- ACB 또는 ACB 배전반 1면 이상, ATS 또는 ATS 배전반 1면 이상, 정류기 또는 정류기 배전반 1면 이상 교체하는 경우 : 전면교체
- ACB, ATS, 정류기반의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분교체

● 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

● 평상 시 조작부의 작동상태 확인 점검이 필요

- 정류기반의 축전지는 비상용 전원(DC) 설비로 평상 시 정류기반에 의해 충전되고 정전 시 비상용 조명, 수변전설비제어용 기기의 조작전원으로 사용되는 중요한 설비로 정기적인 검토 및 교체 주기 준수 요망

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

다. 자동화재감지설비 : 감지기

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분수선 : 없음



자동식감지기



정온식감지기



광전식감지기

■ 개요

• 정 의

화재 시 발생하는 열, 연기, 불꽃 또는 연소생성물을 자동적으로 감지하여 수신기에 화재신호 등을 발신하는 장치

• 종 류

- 자동식 : 주위 온도가 일정 상승률 이상이 되는 경우 작동, 주로 거실 및 침실 등에 설치
- 정온식 : 주위 온도가 일정 온도 이상이 되는 경우 작동, 주로 주방과 보일러실 등에 설치
- 광전식 : 일정 농도 이상의 연기를 포함한 공기가 유입될 경우 작동, 주로 공용부위에 설치

• 범 위

감지기 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

• 전면교체의 최소 단위 : 1개

- ※ 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1 수선행목 중에서 단위 개수가 많고 단가가 소액인 항목을 일부 교체(수리)할 경우는 장기수선공사 관리대장에 기록 후 장기수선충당금 소액지출을 통해 선 처리 가능하나, 이는 사전에 장기수선계획의 총론에 그 근거가 마련되어 있어야 하며 차기 장기수선계획 조정 시 변동사항을 반영하여야 함

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

다. 자동화재감지설비 : 수신반

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분수선 : 없음



P형 수신반



R형 수신반(자립형)



R형 수신반(벽부형)

■ 개요

• 정의

감지기나 발신기에서 발하는 화재신호를 직접 수신하거나 중계기를 통하여 수신하여 화재의 발생을 표시 및 경보하여 주는 장치

• 종류

- P형 수신반 : 감지기 또는 발신기로부터 발하는 화재신호를 직접 실선배선으로 수신하는 방식
- R형 수신반 : P형 수신기와 유사하지만 감지기 또는 발신기로부터 화재신호를 직접 또는 중계기를 거쳐 고유의 신호로 수신하는 방식

• 범위

수신반 교체

■ 장기수선총당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 1대

■ 참고

• 전면교체와 부분수선의 구분

- 단지 내 수신반 교체(전체 또는 개별)하는 경우 : 전면교체
- 수신반의 일부분(회로기판, 배터리, 릴레이 등 교체)을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 평상 시 축전지, 표시부의 작동상태를 주기적으로 확인 점검

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

라. 소화설비 : 소화펌프

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분수선 : 없음



주펌프, 예비펌프



충압펌프



알람밸브, 준비작동식밸브

■ 개요

● 정의

화재 시 구동장치의 회전 또는 왕복운동으로 소화용수를 가압하여 그 압력으로 옥내소화전, 스프링클러헤드로 소화수를 공급하는 장치

● 종류

- 주펌프 : 소화용수를 가압하여 그 압력으로 급수하는 주된 펌프
- 예비펌프 : 주펌프와 동등 이상의 성능이 있는 별도의 펌프
- 충압펌프 : 배관 내 압력손실에 따른 주펌프의 빈번한 기동을 방지하기 위하여 충압 역할을 하는 펌프

● 범위

펌프, 전동기 교체

※ 스프링클러설비의 경우 펌프, 전동기 및 스프링클러 밸브(알람체크밸브, 준비작동식밸브, 건식밸브, 일제개방밸브) 포함

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 1대

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 펌프, 전동기(스프링클러설비의 경우 펌프, 전동기, 스프링클러 밸브) 1대 이상 교체하는 경우 : 전면교체
- 펌프, 전동기 등의 부분품을 교체하는 경우 : 부분수선

● 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

● 공동주택 스프링클러설비의 종류

- 공동주택에는 습식밸브(알람체크밸브)를 설치, 주차장은 배관의 동파 등을 고려하여 습식 이외의 설비(준비작동식밸브)로 설치
- 습식 : 밸브 전·후에 가압수가 차 있어서 화재 시 감열부가 파괴되어 헤드가 개방되면 즉시 물이 방출되며, 가압수 방출 시 알람밸브의 알람스위치가 인식하여 경보를 발함
- 준비작동식 : 1차측은 가압수로, 2차측은 대기압 상태로 유지되어 있다가 화재발생 시 감지기의 작동으로 2차측 배관에 소화수가 충수된 후 화재 시 열에 의한 헤드 개방으로 배관 내의 유수가 발생하여 소화하는 방식

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

라. 소화설비 : 스프링클러 헤드

- 전면교체 : 25년(100%)
- 부분수선 : 없음



폐쇄형 헤드



개방형 헤드



조기반응형 헤드



측벽형 헤드

■ 개요

• 정의

소화펌프의 가압에 의해 공급되어진 소화수가 소화대상에 살수될 수 있도록 천장, 측벽 등에 설치하는 소화설비

• 종류

- 구조 및 형식에 따라 개방형과 폐쇄형
- 설치방향에 따라 상향형, 하향형, 측벽형
- 감열부의 재질 및 형태에 따라 퓨즈블링크형, 글라스볼브형
- 반응 속도에 따라 조기반응형과 일반형
- 기타 동파방지용 드라이펜던트형 등이 있음

• 범위

스프링클러 헤드 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

• 전면교체의 최소 단위 : 1개

- ※ 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1 수선험목 중에서 단위 개수가 많고 단가가 소액인 항목을 일부 교체(수리)할 경우는 장기수선공사 관리대장에 기록 후 장기수선충당금 소액지출을 통해 선 처리 가능하나, 이는 사전에 장기수선계획의 총론에 그 근거가 마련되어 있어야 하며 차기 장기수선계획 조정 시 변동사항을 반영하여야 함

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

라. 소화설비 : 소화수관(강관)

- 전면교체 : 25년(100%)
- 부분수선 : 없음



소화배관(기계실)



소화배관(지하주차장)



소화배관(입상)



배관의 부식, 스케일

■ 개요

● 정의

소화용수 저장시설에서 옥내(외) 소화밸브 또는 헤드까지의 소화수 공급배관

● 범위

배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 라인별, 공간별

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 수직배관(1개 라인 수직배관)을 교체하는 경우 : 전면교체
- 수평배관(구분된 공간의 수평배관)을 교체하는 경우 : 전면교체
- 수직배관의 일부분이나 구분된 공간의 수평배관 일부분을 교체하거나 보수하는 경우 : 부분수선

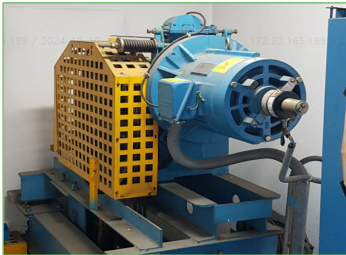
● 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

● 강관 이외의 소재로 된 소화수관은 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

마. 승강기 및 인양기 : 기계장치

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



권상장치



승강장도어 및 카도어장치



로프브레이크

■ 개요

● 정의

승강기를 구성하는 기계적인 요소를 총칭하며, 권상장치, 승강카장치, 카도어장치, 균형추장치, 가이드 레일, 균형체인, 승강장도어장치, 로프브레이크, 유압장치 등으로 구성

● 범위

권상장치(전동기), 승강카장치, 카도어장치, 승강장도어장치, 로프브레이크 등 승강기 주요 부품

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 범위 내 개별 기계장치 1개[단, 승강장도어는 한 개층(1SET) 기준]

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 개별 기계장치 1개 이상 교체하는 경우 : 전면교체
- 개별 기계장치의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

● 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

● 승강기 종합유지관리계약

승강기 부품 교체를 위한 경쟁입찰 진행 절차에 장시간이 소요되어 사용자의 안전이 취약해질 우려가 있다는 것이 현실적인 문제로 제기됨. 따라서 승강기 운행정지, 긴급상황 발생 등의 상황에서 승강기 사용자의 안전이 고려될 수 있도록 '안전을 위한 긴급한 경우에 한정' 하여 '장기수선계획 총론에 긴급을 요하는 부품 교체를 승강기 유지관리용역과 함께 계약하여 집행하는 방식을 반영' 하였다면 이를 허용 (2015.01.01.)

※ 총론에 종합유지관리계약의 근거를 반영하는 것은 장기수선계획의 조정에 해당

다만, 장기수선 반영 품목 전체를 계약한다거나, 승강기 교체공사까지 포함하는 방식의 계약은 관리비와 장기수선충당금의 의미와 목적을 다르게 두고 있는 관련 법령의 체계상 허용 불가

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

마. 승강기 및 인양기 : 와이어로프, 쉬브(도르래)

- 전면교체 : 5년(100%)
- 부분수선 : 없음



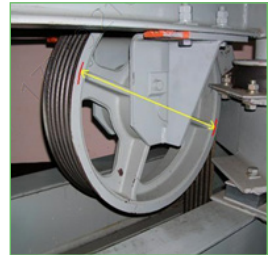
권상용 와이어로프



조속기용 와이어로프



주 도르래



보조 도르래

■ 개요

● 정 의

- 와이어로프 : 권상기가 승강카를 견인하는데 사용되는 강선을 모아서 만든 로프
 - * 조속기(과속조절기)용 와이어로프 : 정상적인 상태에서는 카에 부착된 비상정지장치와 조속기, 조속기로프 인장장치를 통하여 카와 일정한 속도를 유지하며, 과속 시 조속기가 작동하여 조속기용 로프를 정지시켜 비상정지장치를 작동시키는데 필요한 도구
- 주 도르래 : 권상기에 설치되어 로프와의 마찰력으로 승강카를 상하운동 시키는 기계 장치
- 보조 도르래 : 주 로프가 주 도르래에 감기는 각도를 유지 시켜주고 주 로프를 안내하는 장치(카 상부 도르래 포함)

● 범 위

권상용 와이어로프, 조속기용 와이어로프, 주 도르래, 보조 도르래

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 와이어로프, 도르래 각 1개

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
 - 와이어로프 1개조, 도르래 1개 이상 교체하는 경우 : 전면교체
 - 로프 커팅 등을 하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 평상 시 와이어로프의 늘어짐, 마모, 부식, 손상이나 소선의 열화상태 등을 주기적으로 점검
- 도르래의 홈, 로핑 방식, 속도, 제어방식에 따라 사용연한의 차이가 있음

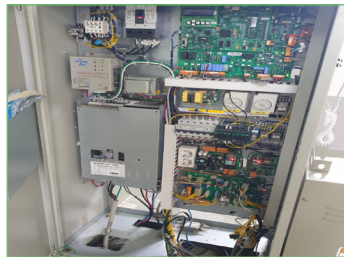
3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

마. 승강기 및 인양기 : 제어반

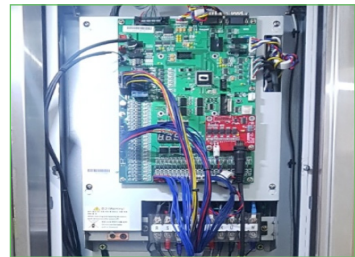
- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



제어반#1



제어반#2(인버터)



인버터

■ 개요

• 정의

승강기의 전동기를 구동할 수 있도록 하는 동력·운전 제어, 신호장치를 총칭. 과거에는 기계실의 제어반에서 제어하였으나 기술의 발전으로 현재는 제어반을 분산 배치

• 범위

제어반 전체 교체, 제어용 인쇄회로기판(CPU 등)·인버터·자동구출운전장치(ARD)·전력회생장치·중앙감시제어반의 프로그램 교체 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 제어반 주요부품 1개

■ 참고

• 전면교체와 부분수선의 구분

- 제어반 전체 교체, 제어용 인쇄회로기판(CPU 등)·인버터·자동구출운전장치(ARD)·전력회생장치·중앙감시반 프로그램(업그레이드) 등을 교체하는 경우 : 전면교체
- 제어반 주요 부품의 일부분(릴레이, 스위치, 전자접촉기 등)을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

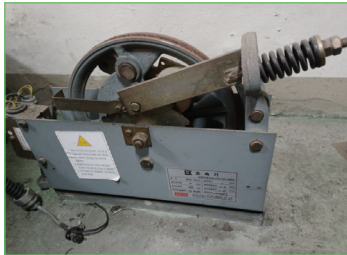
• 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 승강기가 15년 이후 노후화 될 경우 승강기 전면교체 또는 제어방식 변경을 위한 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금 적립이 필요하고, 장기수선계획 수립 시 제어반 1대 단위로 계획

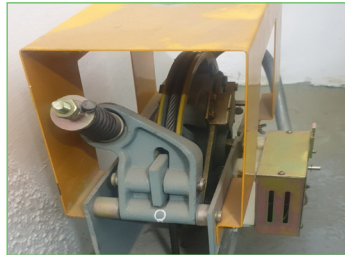
3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

마. 승강기 및 인양기 : 조속기(과속조절기)

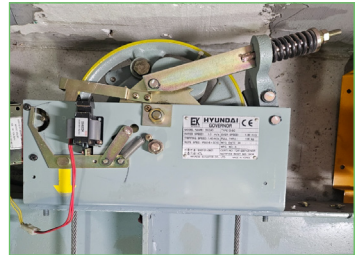
- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



조속기 #1



조속기 #2



조속기 #3

■ 개요

● 정의

승강카가 정격속도를 초과할 때 정격속도의 1.3배 이상일 경우 조속기(과속조절기) 스위치가 작동하여 전동기로 공급하는 전원을 차단하고, 정격속도의 1.4배 이상일 경우 카에 부착된 비상정지장치를 작동시켜 승강카를 정지시키는 주요 안전장치

● 범위

조속기(과속조절기) 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 조속기 1대

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

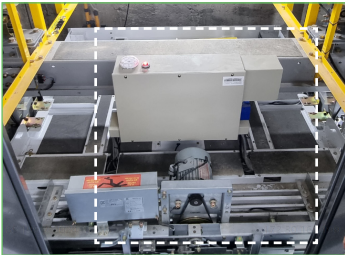
- 조속기를 교체하는 경우 : 전면교체
- 조속기의 일부분(조속기 스위치 등)을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

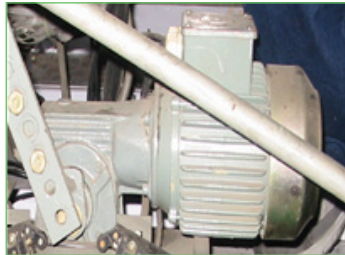
3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

마. 승강기 및 인양기 : 도어개폐장치

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



카 상부(도어개폐장치)



카 도어 구동장치



카 도어 제어장치(인버터 등)

■ 개요

• 정의

카 도어를 개폐하는 장치로 카 도어 구동장치, 카 도어 제어장치 등으로 구성

• 범위

카 도어 구동용 전동기, 전동기 제어용 인버터 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 1대

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분

- 카 도어 구동장치(전동기), 카 도어 제어장치(인버터)를 교체하는 경우 : 전면교체
- 카 도어 구동장치 및 제어장치의 일부분(도어스위치, 벨트, 체인 등)을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

바. 피뢰설비 및 옥외전등 : 피뢰설비

- 전면교체 : 없음
- 부분수선 : 10년(30%)



피뢰설비 #1



피뢰설비 #2



피뢰설비 #3

■ 개요

- 정의

낙뢰에 의한 충격전류를 대지로 신속히 방전시켜 건축물의 화재, 파손, 인명피해를 예방하는 설비

- 범위

수리부(돌침, 수평도체, 메쉬도체) 교체, 인하도선 교체, 접지극 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 부분수선 : 피뢰설비 보수

■ 참고

- 부분수선만 있는 항목으로 부분수선 시 장기수선충당금 사용
- 평상 시 돌침부, 고정와이어 등을 주기적으로 점검

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

바. 피뢰설비 및 옥외전등 : 보안등

- 전면교체 : 25년(100%)
- 부분수선 : 없음



보안등 #1



보안등 #2



보안등 #3

■ 개요

• 정 의

야간에 안전보행을 위해 안전사고의 발생 우려가 있는 장소에 설치하는 전등

• 범 위

보안등 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 개소별

■ 참고

• 전면교체와 부분교체의 구분

- 보안등 1개소 이상 교체하는 경우 : 전면교체
- 보안등의 일부분(안정기, 램프, 누전차단기 등 교체)을 교체, 수리하는 경우 : 부분교체

• 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

• 고휘도방전램프(회도[광원의 단위 면적당 밝기의 정도]가 높은 방전램프) 또는 엘이디(LED) 보안등을 적용

• 평상 시 안전한 야간보행을 위해 주기적으로 점검

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

사. 통신 및 방송설비 : 앰프 및 스피커

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



방송설비(앰프 등)



스피커

■ 개요

• 정 의

음성정보를 동시에 많은 사람들에게 전달하며, 평상 시에는 일반 안내방송, 재해 시에는 비상방송의 역할을 동시에 수행하는 설비. 메인앰프, 프리앰프, 디지털 주제어장치, 비상 Control & Exchanger, 오디오 분배기, 스피커 선택반, 스피커 컨트롤러, 모니터 보드, 비상전원장치, 자동절전제어장치 등과 스피커(세대*, 지하주차장, 옥외 등)로 구성

* 방송설비는 비상방송의 역할을 동시에 수행하므로 세대 내의 스피커도 포함

• 범 위

방송설비(앰프 등) 교체, 스피커 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 방송설비 1랙의 구성요소 1개, 스피커 1대

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
 - 방송설비 1랙의 구성요소 1개 이상 교체, 스피커 1대 이상 교체하는 경우 : 전면교체
 - 방송설비 구성요소 일부분을 수리하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 평상 시 전압체크, 조작키, 표시등, 부속기기(차임, 녹음기 등)를 주기적으로 점검

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

사. 통신 및 방송설비 : 방송수신 공동설비

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



방송수신공동설비 #1



방송수신공동설비 #2



방송수신공동설비 #3

■ 개요

● 정의

공동주택에서 지상파 텔레비전 방송, 위성 방송, FM 라디오 방송 및 종합 유선 방송(CATV)을 공동으로 수신할 수 있도록 하는 설비

● 종류

- 방송공동수신안테나 설비는 지상파텔레비전방송, 위성방송 및 FM 라디오 방송을 공동으로 수신하기 위하여 설치하는 수신안테나·선로·관로·증폭기 및 분배기 등과 그 부속설비로 구성
- 종합유선방송 구내전송선로설비는 종합유선방송을 수신하기 위하여 수신자가 구내에 설치하는 선로·관로·증폭기 및 분배기 등과 그 부속설비로 구성

● 범위

수신부(안테나) 교체, 헤드엔드(Head End) 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 1대

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 수신부(안테나) 교체 또는 헤드엔드* 1대 이상 교체하는 경우 : 전면교체
 - * 랙의 신호처리기, 수신기, 주증폭기 등 각 구성품 1개가 전면교체의 최소 단위임
- 각 구성품의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

아. 보일러실 및 기계실 : 동력반

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분수선 : 없음



동력반 #1



동력반 #2



동력반 내부

■ 개요

• 정의

보일러, 지하저수조 펌프실, 중간기계실, 오수정화시설 등에 전력을 공급하기 위한 설비로서 동력 부하를 운전하기 위한 제어기거나 장치를 내장

• 범위

동력반 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 개소별

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
 - 동력반 1개소 이상 교체하는 경우 : 전면교체
 - 동력반의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 평상 시 표시등 점등상태, 자동 및 수동운전 동작상태를 주기적으로 점검

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

자. 보안·방범시설 : 감시반(모니터형)

- 전면교체 : 5년(100%)
- 부분수선 : 없음



감시반(모니터형) #1



감시반(모니터형) #2



감시반(모니터형) #3

■ 개요

● 정의

감시카메라(CCTV)를 통하여 정지 또는 움직이는 사람이나 사물의 영상을 감시인이 확인할 수 있도록 하는 장치

● 범위

모니터 교체

■ 장기수선총당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 1대

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분

- 모니터 1대 이상 교체하는 경우 : 전면교체
- 모니터의 일부분을 수리하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 개인정보 처리자는 개인정보가 분실·도난·유출·변조 또는 훼손되지 않도록 내부 관리계획 수립, 접속 기록 보관 등 안전성 확보에 필요한 기술적·관리적 및 물리적 조치를 하여야 한다(개인정보 보호법 제26조).

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

자. 보안·방범시설 : 녹화장치

- 전면교체 : 5년(100%)
- 부분수선 : 없음



녹화장치 #1



녹화장치 #2



녹화장치 #3

■ 개요

● 정의

감시카메라로 촬영한 영상을 저장하는 장치

● 종류

- VTR(Video Tape Recorder) : 영상과 음성을 자기 테이프에 기록, 재생하는 장치
- DVR(Digital Video Recorder) : 아날로그 영상을 디지털로 변환해 저장하는 장치
- NVR(Network Video Recorder) : IP 카메라를 통해 디지털 영상을 전송받아 압축·저장하는 차세대 영상 저장장치

● 범위

유형별 녹화장치 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 1대

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분

- 녹화장치 1대 이상 교체하는 경우 : 전면교체
- 녹화장치의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

자. 보안·방범시설 : 영상정보처리기기 및 침입탐지시설

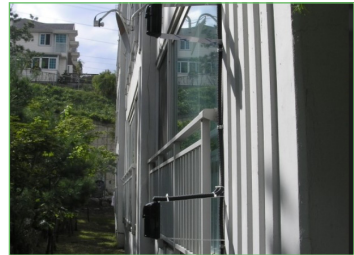
- 전면교체 : 5년(100%)
- 부분수선 : 없음



CCTV카메라(돔형)



CCTV카메라(박스형)



침입탐지시설

■ 개요

● 정의

- 영상정보처리기기 : 정지 또는 이동하는 사람이나 사물의 영상을 감시하는 기기
- 침입탐지시설 : 건물의 외벽이나 단지의 울타리 등에 설치하여 비정상적인 방법에 의한 외부인의 침입을 탐지하는 설비

● 범위

- 영상정보처리기기 교체, 침입탐지시설 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 1대(조)

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 개별 또는 전체 영상정보처리기기 교체, 침입탐지시설 교체, 케이블* 교체 1대(조) 이상인 경우 : 전면교체
* 영상정보처리기기 시스템 변경(기존 기기 변경)에 의한 케이블 교체에 한함
- 영상정보처리기기, 침입탐지시설, 케이블의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

● 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 카메라는 전체 또는 주요 부분이 조망되고 잘 식별될 수 있도록 설치하되, 카메라의 해상도는 130만화소 이상으로 설치[주택건설기준 등에 관한 규칙 제9조]

● 네트워크 카메라를 설치할 경우 설치 및 운영방법은 아래를 따름

- 신축 공동주택 : 수선주기(5년) 이상 운영될 수 있도록 사업주체가 설치·운영비용을 사용검사 신청 전까지 완납(네트워크카메라를 임대형으로 설치하더라도 단지내 장비[카메라, 모니터 등]는 수선주기 이내에 입주자에게 소유권이 이전되도록 계약)
- 기축 공동주택 : 입주자에게 소유권이 이전되는 단지내 장비구입 비용 및 교체공사 비용은 장기수선충당금으로 집행(분할납부 안됨)하되, 네트워크 카메라로 교체 후 운영비용(인터넷 사용료, 서버 관리비, 클라우드이용료 등)은 관리비로 집행

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

차. 지능형 홈네트워크 설비 : 홈네트워크기기

- 전면교체 : 10년(100%)
- 부분수선 : 없음



무인택배시스템



차량출입시스템



전자출입시스템

■ 개요

• 정의

주택의 성능과 주거의 질 향상을 위하여 주택단지 내 지능형 정보통신 및 가전기기 등의 상호 연계를 통하여 통합된 주거서비스를 제공하는 설비로 홈네트워크망에 접속하여 사용하는 장비

• 종류

- 원격제어기기 : 주택내부 및 외부에서 가스, 조명, 전기 및 난방, 출입 등을 원격으로 제어할 수 있는 기기(단, 세대단말기는 전용시설물로 제외)
- 원격검침시스템 : 주택내부 및 외부에서 전력, 가스, 난방, 온수, 수도 등의 사용량 정보를 원격으로 검침하는 시스템
- 전자출입시스템 : 비밀번호나 출입카드 등 전자매체를 활용하여 주동출입 및 지하주차장 출입을 관리하는 시스템
- 차량출입시스템 : 단지에 출입하는 차량의 등록여부를 확인하고 출입을 관리하는 시스템
- 무인택배시스템 : 물품배송자와 입주자간 직접대면 없이 택배화물, 등기우편물 등 배달물품을 주고 받을 수 있는 시스템
- 그 밖에 영상정보처리기기, 전자경비시스템 등 홈네트워크 망에 접속하여 설치되는 시스템 또는 장비

• 범위

홈네트워크기기 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 홈네트워크기기 구성 개소별 1개소

■ 참고

• 전면교체와 부분수선의 구분

- 원격검침시스템의 원격 검침용 전송장치 개별 또는 전체 교체, 전자출입시스템의 개소별 또는 전체 교체, 차량출입시스템의 개소별 또는 전체 교체, 무인택배시스템의 무인택배 로컬제어반, 무인택배함 개별 또는 전체 교체하는 경우 : 전면교체
- 각 홈네트워크기기의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

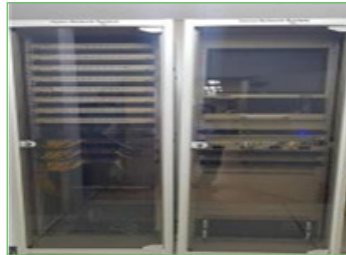
3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

차. 지능형 홈네트워크 설비 : 단지공용시스템 장비

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분수선 : 없음



단지공용시스템장비 #1



단지공용시스템장비 #2



단지공용시스템장비 #3

■ 개요

• 정 의

단지 내 설치되어 홈네트워크 설비를 총괄적으로 관리하며, 각종 데이터 저장, 공용시스템 및 홈게이트웨이와 연동하여 단지 정보 및 서비스를 제공해 주는 장비들을 통틀어 말하며, 백본, 워크그룹스위치, 단지서버 등의 장비

• 범 위

단지공용시스템장비 교체

■ 장기수선총당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 장비 구성별 1대

■ 참고

• 전면교체와 부분수선의 구분

- 홈네트워크시스템의 통합관리서버, 워크그룹스위치, 백본스위치 등 서버 교체, 원격검침시스템의 서버 교체, 전자출입시스템의 서버 교체, 차량출입시스템의 서버 교체, 무인택배시스템의 서버 교체하는 경우 : 전면교체
- 각 홈네트워크설비 서버의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

• 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 홈오토설비 또는 인터폰설비가 설치된 단지에서 장비(모기, 공동현관기 등)를 교체하는 경우 장기수선계획 검토 시 장기수선계획에 반영하여 장기수선총당금 사용

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

가. 급수설비 : 급수펌프

- 전면교체 : 10년(100%)
- 부분수선 : 없음



고가수조방식 펌프



부스터펌프 및 압력탱크



부스터펌프 제어반

■ 개요

- 정의
지하저수조의 물을 급수배관을 통해 세대 또는 고가수조에 공급하는 기계설비
- 범위
 - 일반펌프 : 펌프*, 전동기 교체
 - * 고가수조 방식의 최상층 공급용 가압펌프 포함
 - 부스터펌프 : 펌프, 전동기, 제어반, 압력탱크 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 1대

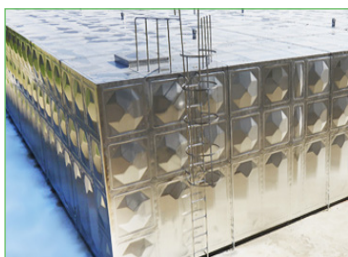
■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
 - 펌프, 전동기(부스터펌프의 경우 펌프, 전동기, 제어반, 압력탱크)를 교체하는 경우 : 전면교체
 - 펌프나 전동기의 부분품을 교체하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 급수방식
 - 옥상물탱크 방식(고가수조 방식)
지하저수조의 물을 펌프실에서 옥상의 고가수조로 공급하여 하향 급수하는 방식
 - 부스터펌프 방식
옥상의 고가수조 없이 지하저수조의 물을 직접 상향 급수하는 방식으로 펌프의 회전수를 제어하는 인버터제어와 운전하는 펌프의 대수를 제어하는 대수제어 방식을 병용하고 있음
 - ※ 부스터펌프 방식의 주요 구성요소
 - 제어반 : 물 사용량의 변동에 맞추어 펌프를 제어하는 장치
 - 압력탱크 : 탱크내부의 압력을 일정하게 유지하여 수량의 급수요구량이 있을 경우에도 펌프의 잦은 기동 없이 급수하는 장치
 - 인버터 : 출력전압과 주파수를 변화하여 유도전동기의 속도를 바꾸어 유량을 변화시키는 장치

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

가. 급수설비 : 저수조[스테인레스(STS), 합성수지]

- 전면교체 : 25년(100%)
- 부분수선 : 없음



저수조(STS)



저수조(SMC)



저수조(PDF)

■ 개요

- **정의**
음용수를 저장하는 시설로 수도법 등 관련 법령에 적합하도록 설치되어야 함
- **종류**
수조의 재질에 따라 스테인리스 물탱크, PDF(Polyethylene Double Frame) 물탱크, 압축성형패널 조립식 물탱크, 콘크리트 저수조로 구분되며, 설치 위치에 따라 고가수조, 지하저수조로 구분
- 스테인리스 물탱크 : 스테인리스 강판을 프레스로 가공한 후 현장에서 조립
- PDF 물탱크 : PDF 패널을 사출 또는 압축성형에 의해 가공한 후 현장에서 조립
- 압축성형패널 조립식 물탱크 : 불포화 폴리에스테르수지와 유리섬유를 주원료로 하여 금형에 의해 프레스로 가압성형 제조한 패널을 현장에서 조립
- **범위**
수조, 수면계, 오버플로우배관, 배수관, 맨홀, 레벨스위치, 전극봉 등

■ 장기수선총당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 개소별

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
- 수조 1개소 이상을 교체하는 경우 : 전면교체
 ※ 콘크리트 저수조 내부 전체 라이닝(시트, 에폭시, 폴리우레아 등) 작업 : 전면교체
- 크랙 보수(용접보수 등), 부속품(수면계, 오버플로우배관, 배수관, 맨홀뚜껑, 레벨스위치, 전극봉 등)을 교체하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 저수조의 용접 부위는 부식방지를 위해 에폭시 도장을 하며, 오버플로우배관에는 방충망을 설치하고, 맨홀뚜껑은 자물쇠를 설치
- 콘크리트 저수조 도장공사 시 산소부족의 우려가 있으므로 산소농도계를 이용하여 산소 농도를 18% 이상 유지하고 환풍기 등으로 환기를 충분히 해주어야 질식 사고를 예방

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

가. 급수설비 : 급수관(강관)

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



입상배관



지하주차장배관



배관의 부식 및 스케일

■ 개요

● 정의

저수조에서 세대 등 필요한 장소에 물을 공급하기 위하여 설치하는 배관

● 범위

배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 라인별, 공간별

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분

- 수직배관(1개 라인 수직배관), 수평배관(구분된 공간의 수평배관)을 교체하는 경우 : 전면교체
- 수직배관의 일부분, 구분된 공간의 수평배관 일부분을 교체·보수하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 강관 이외의 소재로 된 급수관은 비용부담 주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

나. 가스설비 : 배관

- 전면교체 : 없음
- 부분수선 : 10년(10%)



도시가스 공급배관 #1



도시가스 공급배관 #2



도시가스 공급배관 #3

■ 개요

• 정의

공동주택의 도시가스 공급배관을 지칭하며, 통상 공동주택의 토지 경계에서 건축물의 외벽에 설치된 미터기의 전단밸브(미터기가 내부에 있는 경우 건축물의 외벽)까지의 배관을 말함

• 종류

- 토지 경계에서 입상배관 전까지의 지중매설배관 : 폴리에틸렌피복강관
- 입상배관, 지하주차장 관통 배관 : 강관

• 범위

노출부위 배관 및 매립부위 배관, 배관부속, 배관지지금구

■ 장기수선충당금 사용기준

- 부분수선 : 배관 보수 등

■ 참고

- 부분수선만 있는 항목으로 부분수선(배관 보수 등) 시 장기수선충당금 사용

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

나. 가스설비 : 밸브

- 전면교체 : 없음
- 부분수선 : 10년(30%)



동별 차단밸브



입상배관 차단밸브(플랜지형)



입상배관 차단밸브(용접형)

■ 개요

- 정의
공동주택 내의 가스시설 차단장치
- 종류
 - 동별 차단밸브 : 2-purge 밸브, 1-purge 밸브, No-purge 밸브
 - 입상배관 차단밸브 : 플랜지형 볼밸브, 용접형 볼밸브
 - 세대 차단밸브 : 가스용 볼밸브
- 범위
밸브 교체 및 수리

■ 장기수선충당금 사용기준

- 부분수선 : 밸브 보수 등

■ 참고

- 부분수선만 있는 항목으로 부분수선(밸브 보수 등) 시 장기수선충당금 사용

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

다. 배수설비 : 펌프

- 전면교체 : 10년(100%)
- 부분수선 : 없음



집수정 배수펌프 #1



집수정 배수펌프 #2



배수펌프 고장으로 인한 침수

■ 개요

● 정의

폐수, 오수를 배출하는데 사용되는 펌프

● 배수의 종류

- 오수 : 수세식변기(대변기, 소변기 등)의 배수로서 정화처리가 필요
- 잡배수 : 주방, 욕실, 세면대, 세탁기 등에서의 배수로 역시 정화처리가 필요
- 우수·유수 : 우수나 지하유수를 말하며 오염되지 않아 직접 하천에 방수 가능
- 특수배수 : 공업용, 병원 등에서의 배수로 기름, 산, 알칼리, 방사성물질 기타 유해한 물질을 다량 함유하고 있어 역시 정화처리 필요

● 범위

일반펌프 : 펌프, 전동기, 수위감지기(센서) 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 1대

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 펌프, 전동기 1대 이상을 교체하는 경우 : 전면교체
- 펌프, 전동기의 부분품을 교체하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

다. 배수설비 : 오배수관(주철)

- 전면교체 : 없음
- 부분수선 : 10년(10%)



지하오배수관 보온



횡주관(주철)



횡주관(주철)

■ 개요

• 정 의

오수(변기), 잡배수(주방, 욕실, 세면대, 세탁기 등)의 배수에 이용되는 배관으로 주로 지하 횡주관 부분임

• 범 위

배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 부분수선 : 배관 보수 등

■ 참고

- 부분수선만 있는 항목으로 부분수선(배관 보수 등) 시 장기수선충당금 사용
- 입주민의 요구, 노후 등으로 인하여 기존 시설물을 철거 후 전면교체하는 경우 장기수선계획에 반영하고, 적절한 절차를 통하여 장기수선충당금을 사용

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

다. 배수설비 : 오배수관[폴리염화비닐(PVC)]

- 전면교체 : 없음
- 부분수선 : 10년(10%)



오배수 입상배관



오배수 지하층배관



오배수관 발코니 하부

■ 개요

• 정의

오수(변기), 잡배수(주방, 욕실, 세면대, 세탁기 등)의 배수에 이용되는 배관으로 주로 입상배관 부분임 (최근에는 횡주관 부분도 PVC관을 병용)

• 범위

배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 부분수선 : 배관 보수 등

■ 참고

- 부분수선만 있는 항목으로 부분수선(배관 보수 등) 시 장기수선충당금 사용
- 입주민의 요구, 노후 등으로 인하여 기존 시설물을 철거 후 전면교체할 경우 장기수선계획에 반영하고, 적법한 절차를 통하여 장기수선충당금을 사용

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

라. 환기설비 : 환기팬

- 전면교체 : 없음
- 부분수선 : 10년(10%)



지하주차장 급·배기팬



지하주차장 유인팬



천장설치형 배기팬

■ 개요

● 정 의

실내의 오염된 공기를 외부로 배출하고 외부의 신선한 공기를 유입하여 실내공기의 청정도를 높이고 쾌적한 환경을 유지시켜주는 설비

● 공동주택 공용부분 환기의 종류

- 지하주차장 환기 : 급·배기팬, 무덕트 공기 유인팬 등
- 지하층 엘리베이터 홀 및 연결통로 환기
- 부대시설 환기
- 소방 제연 : 제연팬(제연구역에 신선한 공기를 공급하여 기압을 높임으로서 연기가 침투하지 못하도록 하는 설비로 환기팬에 포함)

● 범 위

팬, 전동기

※ 사무소, 주민공동시설, 화장실 등에 설치되는 소형 환풍기(용량이 작은 벽부형 팬과 욕실천정에 설치되는 욕실팬 등)는 제외

■ 장기수선충당금 사용기준

- 부분수선 : 팬, 전동기 보수

■ 참고

- 부분수선만 있는 항목으로 부분수선(팬, 전동기 보수) 시 장기수선충당금 사용

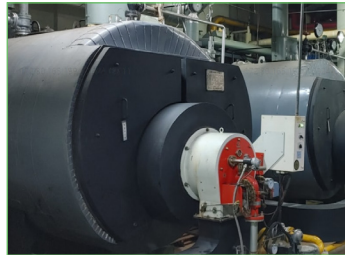
5. 난방 및 급탕설비

가. 난방설비 : 보일러

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



중앙난방 보일러 #1



중앙난방 보일러 #2



보일러 내부 연관

■ 개요

● 정의

연료를 연소시켜 그 연소열을 강철제의 밀폐용기 내의 물에 전하여 소정의 온도, 압력의 증기를 발생하여 다른 곳으로 공급하기 위한 장치

● 중앙난방보일러의 종류

- 연관식보일러 : 전열면적을 넓히기 위하여 보일러 몸통 속에 다수의 연관을 설치한 보일러
- 수관식보일러 : 연료를 연소시켜 다수의 수관속의 물을 가열하는 방식의 보일러
- 관류식보일러 : 하나의 관에서 예열, 가열, 증발의 순서로 관류하면서 소요의 증기를 발생시키는 보일러
- ※ 보일러 버너(점화장치)의 종류
 - 기름버너 : 벙커유나 경유를 연료로 하는 보일러의 점화장치로 공기와 연료를 동시에 공급하여 전기식으로 점화하는 장치
 - 가스버너 : 가스를 연료로 사용하는 장치로 완전연소를 위한 공기조절이 용이하여 많이 사용됨

● 범위

보일러몸체, 버너, 연료공급장치, 안전장치, 제어반 등

■ 장기수선총당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 1대

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 보일러 1대 이상을 교체, 연료전환·노후 등으로 인한 버너·제어반을 교체, 수관(연관) 전체를 교체하는 경우 : 전면교체
- 보일러의 일부분[세관작업, 내화벽돌 및 부속품(연료공급장치, 안전장치 등) 교체, 일부 수관(연관) 보수 등]을 교체하거나 보수하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

5. 난방 및 급탕설비

가. 난방설비 : 급수탱크

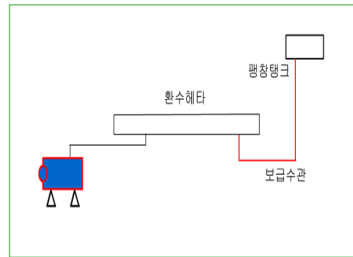
- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



밀폐형 팽창탱크 #1



밀폐형 팽창탱크 #2



개방형 팽창탱크

■ 개요

● 정의

보일러의 보충수 공급, 압력유지, 배관 내 온도차에 의한 수축·팽창 흡수 등의 목적으로 한 난방 부속설비

● 종류

- 개방형 팽창탱크 : 보일러로의 유입 보충수압력을 유지하기 위해 건물의 최상단에 개방형으로 설치하며 수관 내 액체의 온도차이에 의한 수축, 팽창에 따른 부피 변화를 흡수하고 공기의 유입을 방지하는 설비
- 밀폐형 팽창탱크 : 부스터방식 급수설비나 중앙난방 보일러의 중온수 라인에 사용하며 대기와 접촉치 않으므로 부식 우려가 적고 설치공간이 작으며 동파의 우려가 적다. 형식에 따라 다이어프램식, 블래더식, 압축기부착식이 있음

● 범위

- 개방형 : 개방형 팽창탱크, 그에 따른 배관
- 밀폐형 : 밀폐형 팽창탱크, 공기압축기, 그에 따른 배관

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 1대

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 탱크 1개소 이상을 교체하는 경우 : 전면교체
- 탱크의 일부분(다이어프램, 브래더, 밸브, 압축기, 크랙 보수, 도장 등)을 교체하거나 보수하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

5. 난방 및 급탕설비

가. 난방설비 : 순환펌프

- 전면교체 : 10년(100%)
- 부분수선 : 없음



난방순환펌프(입형)



난방순환펌프(입형)



난방순환펌프(횡형)

■ 개요

● 정의

보일러의 온수를 냉온수 간의 밀도차 만으로는 보일러 및 순환배관의 마찰력으로 인하여 순환이 어려우므로 난방배관의 환수측에 설치하는 강제순환용 펌프 설비

● 공사범위

펌프, 전동기

■ 장기수선총당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 1대

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
 - 펌프, 전동기 1대 이상을 교체하는 경우 : 전면교체
 - 펌프, 전동기의 부분품(임펠러, 베어링, 메카니컬씰, 가스켓 등)을 교체하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 펌프소음 방지대책
 - 펌프의 흡·토출측에 플렉시블조인트 설치
 - KS 방진스프링의 변위량을 벗어나거나 펌프 설치 시 한쪽으로 기울지 않도록 펌프를 설치
 - 펌프의 공급 횡주관에 진동을 흡수할 수 있는 방진 고무패드로 감싼 후 가대에 고정

5. 난방 및 급탕설비

가. 난방설비 : 난방관(강관)

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



입상배관



공동구배관



강관의 부식, 스케일

■ 개요

● 정의

보일러실 또는 열교환실에서 세대까지 난방용수를 공급·환수하는 배관

● 범위

배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전전면교체의 최소단위 : 라인별, 공간별

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 수직배관(1개 라인 수직배관), 수평배관(구분된 공간의 수평배관)을 교체하는 경우 : 전면교체
- 수직배관의 일부분, 구분된 공간의 수평배관 일부분을 교체하거나 보수하는 경우 : 부분수선

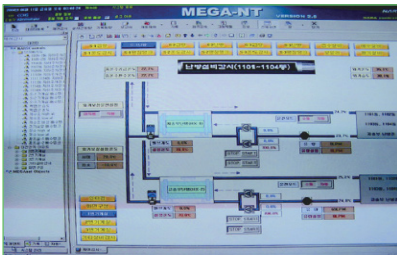
● 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

● 강관 이외의 소재로 된 난방관은 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

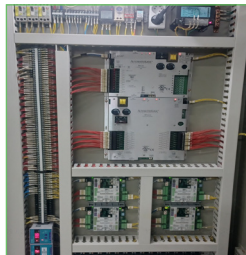
5. 난방 및 급탕설비

가. 난방설비 : 자동제어 기기

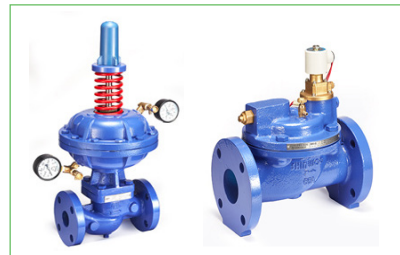
- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분수선 : 없음



중앙감시반 화면



D.D.C 패널



자동제어밸브

■ 개요

● 정의

제어의 대상, 즉 장치, 기계, 물체 등에 대하여 제어하고자 하는 양을 계측하여 목표값과 비교하고 그 양자에 차이가 있으면 자동적으로 정정조작을 하는 것을 말하며, 공동주택에서는 저수조, 보일러, 배기 팬, 펌프 및 밸브, 소방시설 등의 제어용 설비

● 자동제어 기기의 구분

- 중앙처리장치(중앙감시반) : 공동주택 자동제어 시스템의 중추부이며 조작성이 높은 시스템용 컴퓨터와 주변기기로 구성. 현장 제어장치와 통신하며 각종 제어 프로그램을 동작하기 위한 전용 운용소프트웨어와 응용소프트웨어 프로그램이 설치되어 있음
- 현장제어장치 : 자동제어 관제점의 모든 데이터는 현장 제어장치를 거쳐서 중앙 감시반으로 전송되며 현장 제어장치 간의 통신도 가능.
- 검출기 : 온도, 습도, 열류, 압력, 유량, 수위레벨, 성분, 기계량, 변위 등을 측정하는 센서
- 자동제어밸브 : 조절기로부터 입력된 제어신호에 의하여 전기, 공기 또는 유압 등을 이용하여 그 개도를 조절하여 밸브 본체를 통과하는 유체의 양을 제어하는 장치. 공동주택에 사용하는 자동제어밸브는 정수위밸브, 차압유량 조절밸브, 차압밸브, 온도조절밸브 등이 있음
- 액면조절장치 : 수위감지부, 수위조절기 등으로 구성

※ 공동주택의 자동제어

- 수위조절 자동제어 : 저수조, 배수·집수정 내 수위조절
- 각 계통별 자동제어 : 난방, 급탕, 급수, 환기, 소방설비 자동제어 등

• 범 위

중앙처리장치, D.D.C 판넬, 자동제어밸브, 제어반, 자동제어 소프트웨어 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 기기 구성별 1대

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분

- 기기 1대 이상[중앙감시반, 현장제어장치(D.D.C판넬), 자동제어밸브(차압유량조절 밸브, 차압조절밸브, TCV밸브 등), 검출기, 액면조절장치, 자동제어 소프트웨어 등]을 교체하는 경우 : 전면교체
- 각종 기기의 부분품을 교체하는 경우 : 부분수선

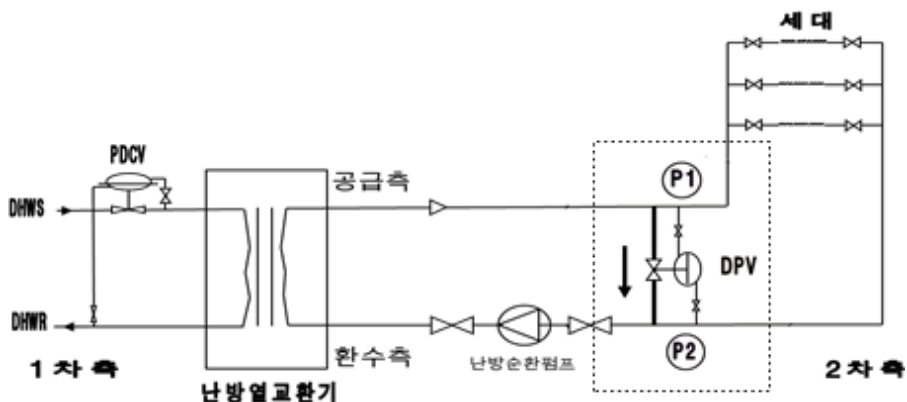
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 차압유량조절밸브(PDCV)

부하의 변동에 관계없이 온도조절밸브 전·후의 차압을 일정하게 유지시켜 온도조절밸브의 원활한 작동 보장. 이때 온도조절밸브는 부하의 변동에 따른 차압 변화의 영향을 받지 않고 항상 일정한 차압조건에서 정밀한 비례제어 작동이 가능

- 차압밸브(DPV)

2차측 부하 전 배관과 부하 후 환수관 사이에 설치하고 세대 내에서 난방이 완료되면 공급압력이 상승하여 다이어프램이 작동하고 밸브가 열림으로 난방수 바이패스



- 수위조절밸브(정수위밸브)

저수조의 공급관에 설치되며 솔레노이드밸브와 니들밸브의 조작으로 자동으로 유로를 개폐하여 일정한 수위를 유지토록 하는 기능을 가진 밸브

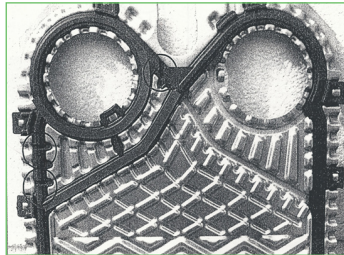
5. 난방 및 급탕설비

가. 난방설비 : 열교환기

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



판형열교환기 내부



내부 유로 및 가스켓



지역난방 열교환설비

■ 개요

● 정의

1차측(열공급시설, 보일러)의 고온의 열원에서 공급되는 열을 흡수하여 2차측(사용자)으로 열을 공급하는 장치로 온도가 상이한 유체들 간 열전달을 이용하는 설비

● 종류

- 판형 열교환기 : 열수와 단지내 난방수가 서로 격리된 유로(전열판과 전열판 사이)를 통과하면서 열이 전달되며 프레임, 전열판, 가스켓 등으로 구성
- 저장조식 열교환기 : 열수와 단지내 난방수가 원통형의 탱크 내부의 튜브(전열관)를 경계로 접촉하여 열이 전달되며 탱크, 전열관 등으로 구성

● 범위

프레임, 전열관, 전열판 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 1대

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 열교환기 1대 이상을 교체, 전열판(전열관) 전체를 교체하는 경우 : 전면교체
- 가스켓 교체, 전열판(전열관) 일부를 교체하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

5. 난방 및 급탕설비

나. 급탕설비 : 순환펌프

- 전면교체 : 10년(100%)
- 부분수선 : 없음



급탕순환펌프(입형)



급탕순환펌프(횡형)



급탕순환펌프(횡형)

■ 개요

• 정의

보일러 등에 의해 데워진 온수를 각 세대에 공급하는 펌프

• 종류

보일러 등 가열장치에서 물을 가열하여 세대에 온수를 공급하는 설비를 급탕설비라고 하며, 일반적으로 급탕탱크, 급탕공급펌프로 구성된 방식과 급탕탱크, 급탕공급배관, 순환펌프 및 환탕배관으로 되어 있어 급탕밸브 개방 즉시 온수 공급이 가능한 방식이 있음

일반적으로 원심식 볼류트 펌프, 소규모의 경우 축류식 펌프가 사용됨

- 대류(순환)펌프 : 열교환기와 온수탱크를 순환시켜 탱크내 상·하간 일정한 온도를 유지하는 목적의 펌프

- 급탕(순환)펌프 : 급탕탱크의 온수를 각 세대에 공급하는 펌프

• 범위

펌프, 전동기

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 1대

■ 참고

• 전면교체와 부분수선의 구분

- 펌프, 전동기 1대 이상을 교체하는 경우 : 전면교체
- 펌프, 전동기의 부분품(임펠러, 베어링, 메카니컬씸, 가스켓 등)을 교체하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

5. 난방 및 급탕설비

나. 급탕설비 : 급탕탱크

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



입형급탕탱크 #1



입형급탕탱크 #2



횡형급탕탱크

■ 개요

• 정의

보일러에 의해 가열된 온수를 저장하는 설비로 탱크 내에 가열코일을 설치하는 간접방식도 있으며 팽창탱크와 연결하여 급탕시스템 내에 보충수 및 고압을 유지하는 역할도 함

• 종류

- 설치여건에 따라 횡형, 입형
- 재질에 따라 강판형, 스테인레스형
- 구조에 따라 일반형, 가열코일이 설치된 간접식으로 구분

• 범위

탱크 몸체, 탱크 내의 온수 온도를 일정하게 유지하기 위한 온도조절밸브, 삽입형 서모스탯, 삼방밸브, 안전밸브, 탱크 보온 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 1대

■ 참고

• 전면교체와 부분수선의 구분

- 탱크 1대 이상을 교체하는 경우 : 전면교체
- 코일·밸브 교체, 누수 보수, 도장, 보온을 보수하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

5. 난방 및 급탕설비

나. 급탕설비 : 급탕관(강관)

- 전면교체 : 10년(100%)
- 부분수선 : 없음



입상배관



공동구배관



배관의 부식 및 스케일

■ 개요

- 정 의
보일러나 열교환기에서 세대까지의 온수 배관
- 범 위
배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 라인별, 공간별

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
 - 수직배관(1개 라인 수직배관), 수평배관(구분된 공간의 수평배관)을 교체하는 경우 : 전면교체
 - 수직배관의 일부분, 구분된 공간의 수평배관 일부분을 교체·보수하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 강관 이외의 소재로 된 급탕관은 비용부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

아스팔트포장

- 전면수리 : 15년(100%)
- 부분수리 : 5년(10%)



아스팔트포장 #1



아스팔트포장 #2



과속방지턱 포장 및 도색

■ 개요

● 정의

단지 내 차도 및 주차장 등 차량 주행성, 배수, 내구성 등을 위해 아스팔트 등으로 다진 것

● 범위

아스팔트포장, 차선 등의 도색, 과속방지턱* 포장(도색) 등

*프라스틱이나 고무재질 등의 과속방지턱은 제외

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면수리의 최소 단위 : 단지 전체

■ 참고

- 전면수리와 부분수리의 구분

- 단지 전체의 아스팔트 재포장 및 차선 재도색을 하는 경우 : 전면수리

- 단지 내 구분된 공간의 아스팔트 재포장 및 차선 재도색, 단지 내 일부분의 포장균열(패임) 보수, 포장 열화(동결융해) 보수, 차선 등의 도색, 과속방지턱 포장(도색) 등을 하는 경우 : 부분수리

- 부분수리가 있는 항목이므로 전면수리와 부분수리 모두 장기수선충당금 사용

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

울타리

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분수선 : 없음



단지구획 울타리



추락방지 울타리



울타리 출입문

■ 개요

● 정의

외부인이 단지 내로 접근하는 것을 통제하기 위해 단지 경계에 설치하는 시설물 또는 차량 또는 사람의 추락위험을 예방하기 위해 설치하는 안전시설물

● 범위

울타리* 교체

*화단 울타리, 수목(식재) 울타리는 제외, 울타리와 연결된 외부 출입문(스크린 도어, 슬라이딩 도어, 자동문 등)은 포함

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 단지 내 공간적으로 구획된 울타리 1개소

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 단지 전체 울타리 교체, 공간적으로 구획된 울타리(예:놀이터 울타리, 연못 등 울타리 등) 교체, 울타리 출입문 교체(신설)하는 경우 : 전면교체
- 단지 전체 울타리의 일부분, 구획된 울타리의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

● 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 단지 환경 등으로 인하여 신규로 울타리를 설치(출입문 신규 설치 포함)하거나 기존 울타리를 철거할 경우 장기수선계획 항목에 반영하여 적합한 절차로 진행

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

어린이놀이시설

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수리 : 5년(10%)



어린이놀이시설 #1



어린이놀이시설 #2



어린이놀이시설 #3

■ 개요

• 정의

어린이가 놀이를 위하여 사용할 수 있도록 제조된 그네, 미끄럼틀, 공중놀이기구, 회전놀이기구 등으로
서 「어린이제품 안전 특별법」 제2조제9호에 따른 안전인증 대상 어린이제품

• 범위

어린이놀이터 구역 내 놀이시설 및 바닥(모래, 고무매트, 탄성고무칩, 우레탄 등)

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 놀이시설 및 바닥 전체

■ 참고

• 전면수리와 부분수리의 구분

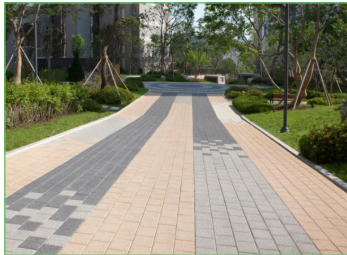
- 놀이시설 전체, 단지 내 놀이터 바닥 전체 교체하는 경우 : 전면교체
- 놀이시설 1개소 교체, 놀이터 바닥 1개소 교체, 놀이시설 부분교체나 수리, 놀이터 바닥 부분교체나 수리하는 경우 : 부분수리

- 부분수리가 있는 항목이므로 전면교체와 부분수리 모두 장기수선충당금 사용

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

보도블럭

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수리 : 5년(10%)



보도블럭 #1



보도블럭 #2



보행로 데크

■ 개요

- 정 의
보행자의 이동편의 및 배수 등을 위해 설치하는 바닥 포장재
※ 보행전용을 위한 재료(데크, EPDM 등)도 보도블록에 포함됨
- 범 위
보행로 바닥(보도블럭, 데크 등), 경계석 교체 및 보수

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 보행로 바닥 전체

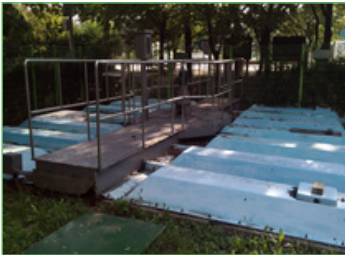
■ 참고

- 전면교체와 부분수리의 구분
 - 보행로 바닥을 전체 교체하는 경우 : 전면교체
 - 구분된 공간 바닥 1개소 교체, 보행로 바닥 부분교체 및 수리, 경계석 부분교체 및 수리, 보도블럭 재시공(평탄화 작업)하는 경우 : 부분수리
- 부분수리가 있는 항목이므로 전면교체와 부분수리 모두 장기수선충당금 사용

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

정화조

- 전면교체 : 없음
- 부분수리 : 5년(15%)



정화조 외부



정화조 내부



정화조 시공

■ 개요

• 정의

수세식화장실에서 나오는 오수를 침전·분해 등 환경부령이 정하는 방법에 의하여 정화하는 시설

• 범위

정화조의 균열방지, 방수성능, 배관성능, 시스템유지 등을 위한 교체 또는 보수공사

■ 장기수선충당금 사용기준

- 부분수리 : 균열 보수, 방수 보수, 배관 보수, 시스템(제어판넬) 보수, 스크스키머 보수, 정화조 뚜껑(덮개) 교체 등

■ 참고

- 부분수리만 있는 항목으로 부분수리[균열 보수, 방수 보수, 배관 보수, 시스템(제어판넬) 보수, 스크스키머 보수, 정화조 뚜껑(덮개) 교체 등] 시 장기수선충당금 사용
- 시간이 경과하면서 추가 설치가 필요한 시설(악취차단 및 환기 설비 등)에 대해서는 장기수선계획 검토 시 반영. 또한 정화조 전면교체가 필요 시 적법한 절차에 의해 장기수선계획에 반영 후 계획에 따라 공사 시행
- 자체 정화시스템에서 지자체 종말처리시스템으로 공사를 하여 정화조를 폐쇄할 경우 장기수선계획 조정을 통하여 계획에서 해당 항목 삭제

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

배수로 및 맨홀

- 전면교체 : 없음
- 부분수리 : 10년(10%)



오배수관, 우수관



배수로



맨홀(오수, 우수)

■ 개요

● 정의

배수로 : 오수, 배수, 우수 등을 단지 밖으로 배출하기 위한 옥외 지중 배관과 우수를 계획된 집수정 등으로 유도하기 위하여 설치하는 수로

맨홀 : 오배수관, 우수관 등의 지상과 지하를 연결하는 수직 구멍으로 관내의 정비, 점검, 청소 및 파이프의 연결, 접합을 위한 시설물

● 종류

배수로 : 옥외 지중 오수관·배수관·우수관, 도로내·경사지 배수로 등

※ 재질에 따라 콘크리트, PC, PE, 플룸관 배수로 등이 있음

맨홀 : 오수맨홀, 우수맨홀 등(배수로와 관련없는 수도맨홀, 전기통신맨홀 등은 제외)

● 범위

배수로 : 지중 배관 및 배수로 본체, 배수로 덮개, 집수정(빗물받이) 등

맨홀 : 맨홀 본체, 맨홀 뚜껑, 맨홀 내부 사다리

■ 장기수선충당금 사용기준

- 부분수리 : 지중 배관이나 배수로 부분구간 교체 및 보수, 배수로 덮개 교체, 집수정(빗물받이) 교체, 맨홀 균열 보수, 맨홀 뚜껑 교체, 맨홀 뚜껑 침하 보수, 맨홀 내 사다리 교체 등

■ 참고

- 부분수리만 있는 항목으로 공사 범위별 또는 개소별 부분수리(지중 배관이나 배수로 부분구간 교체 및 보수, 배수로 덮개 교체, 집수정(빗물받이) 교체, 맨홀 균열 보수, 맨홀 뚜껑 교체, 맨홀 뚜껑 침하 보수, 맨홀 내 사다리 교체 등)하는 경우 장기수선충당금 사용

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

현관입구·지하주차장 진입로 지붕

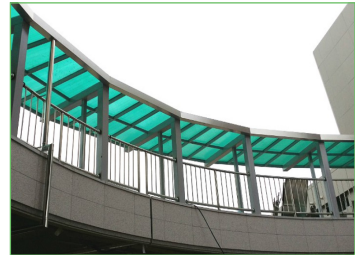
- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



부대시설 입구 지붕



지하주차장 진입로 지붕



옥외 연결통로 지붕

■ 개요

● 정의

단지 내 부대·복리시설의 현관입구 및 지하주차장 진입로 지붕 등

● 범위

관리사무소, 경비실, 공중화장실, 저수시설, 경로당, 주민공동시설 등의 현관입구 및 지하주차장 진입로 지붕(옥외 연결통로 지붕도 포함)

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 개소별

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분

- 옥외 부대·복리시설 현관입구 및 지하주차장 진입로 지붕, 옥외 연결통로 지붕 1개소 이상 교체하는 경우 : 전면교체

- 개소별 지붕의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

자전거보관소

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



자전거보관소 #1



자전거보관소 #2



자전거보관소 #3

■ 개요

● 정의

자전거를 거치 및 보관할 수 있도록 만들어진 옥외 시설물

● 범위

자전거보관대, 보관소 구조물(지붕 등), 보관소 구획 시설물 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 개소별

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분

- 자전거보관소 1개소 이상 교체의 경우 : 전면교체

- 개소별 자전거보관소의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선

- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 입주민 요구 등으로 인하여 자전거보관소를 신규로 설치하거나 기존 시설물을 철거할 경우 장기수선 계획에 반영하고 적법한 절차를 통하여 장기수선충당금을 사용

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

주차차단기

- 전면교체 : 10년(100%)
- 부분수선 : 없음



주차차단기(번호인식)



주차차단기(RF카드)



주차차단기(리모콘)

■ 개요

- 정 의
공동주택 입·출구에서 차량을 통제하기 위하여 사용하는 기기
- 종 류
수동스위치 방식, 리모콘 방식, RF카드시스템 방식, 번호인식(LPR)시스템 방식
- 범 위
옥외, 지하주차장 출입구 등에 설치된 주차차단기
※ 지능형 홈네트워크 설비는 포함하지 않으며 주차차단기만 해당

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 개소별

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
 - 주차차단기 1개소 이상 교체하는 경우 : 전면교체
 - 개소별 주차차단기의 일부분[차단봉(바)·차단봉(바) LED·컨트롤러(보드)·모터 등]을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

조경시설물

- 전면교체 : 없음
- 부분수선 : 10년(10%)



정자, 파고라



주민운동시설



조형물, 쓰레기수거시설



■ 개요

• 정의

생활주변의 경관향상과 정서순환을 위해 생태적, 기능적, 심리적으로 조성하여 설치한 시설물을 총망라함

• 범위

정자, 파고라, 벤치, 주민운동시설(배드민턴장, 테니스장, 게이트볼장, 농구장, 운동시설 등), 조형물(석재, 철재 등), 문주, 그늘막, 공연장(무대), 수경시설(물놀이장, 연못, 분수대, 바닥분수, 벽천 등), 쓰레기수거 및 처리시설* 등

※ 음식물쓰레기종량기는 포함, 일반쓰레기용기·음식물쓰레기용기(수거통)는 제외

■ 장기수선충당금 사용기준

- 부분수선 : 조경시설물 유형(개소)별 일부분의 교체, 보수

■ 참고

- 부분수선만 있는 항목으로 시설물 유형(개소)별 부분수선 시 장기수선충당금 사용
- 입주민의 요구 등으로 인하여 신규로 조경시설물을 설치하거나 기존 시설물을 철거할 경우 장기수선 계획에 반영하고, 적법한 절차를 통하여 장기수선충당금을 사용

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

안내표지판

- 전면교체 : 없음
- 부분수선 : 10년(30%)



안내표지판 #1



안내표지판 #2



안내표지판 #3

■ 개요

• 정의

공동주택의 배치 등 시설물을 안내하기 위하여 단지 입구에 설치하는 표지판

• 범위

단지종합안내판, 단지입구표지판

※ 개별 동안내표지판, 주차안내표지판 등은 제외

■ 장기수선충당금 사용기준

- 부분수선 : 안내표지판 일부분의 보수

■ 참고

- 부분수선만 있는 항목으로 안내표지판 부분수선 시 장기수선충당금 사용
- 입주민의 요구 등으로 인하여 신규로 안내표지판을 설치하거나 기존 시설물을 철거 후 전면교체할 경우 장기수선계획에 반영하고, 적법한 절차를 통하여 장기수선충당금을 사용

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

전기자동차의 고정형충전기

- 전면교체 : 10년(100%)
- 부분수선 : 5년(10%)



급속충전기



완속충전기



충전기 운영시스템

■ 개요

● 정의

전기자동차의 배터리를 충전하기 위한 시설로 충전 속도에 따라 급속충전기(출력 50~100KW)와 완속충전기(출력 3~7KW)로 구분

● 범위

공동주택 내에 설치된 고정형충전기 본체 및 충전기 운영시스템

※ 공동주택에서 직접 설치하여 운영·관리하는 경우만 해당

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 고정형충전기 1대

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분

- 고정형충전기 1대 이상, 충전기 운영시스템을 교체의 경우 : 전면교체
- 고정형충전기 1대의 일부분을 교체, 보수하는 경우 : 부분수선

- 부분수선이 있는 항목이므로 전면교체와 부분수선 모두 장기수선충당금 사용

7. 피난시설

방화문

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



방화문(양문형)



방화문(외문형)



방화문(매립형)

■ 개요

● 정 의

화재를 막고 연기나 유독가스를 차단하기 위하여 설치한 공용방화문

● 범 위

공용방화문[도어클로저(도어체크), 자동폐쇄장치, 도어릴리즈 등 포함]

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 공용방화문 1개

■ 참고

● 전면교체와 부분수선의 구분

- 공용방화문 1개소 이상 교체의 경우 : 전면교체
- 공용방화문 1개의 일부분(문짝 유격조정, 힌지, 도어클로저, 자동폐쇄장치, 도어릴리즈 등)을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선
- ※ 기능 향상을 위해 모든 공용방화문의 도어클로저 등을 교체(신설)하는 경우 전면교체로 봄

● 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

- 공용방화문은 화재 발생 시 불이나 연기의 확산을 막고 화재 현장에 공기 유입을 차단하는 중요한 안전 시설물로 반드시 닫혀 있되 잠가두지 말아야 함

7. 피난시설

옥상 비상문 자동개폐장치

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 5년(30%)



옥상 비상문 자동개폐장치



자동개폐장치 제어부



자동개폐장치 개폐부

■ 개요

• 정의

공동주택 각 동 옥상 출입문에 설치하여 평상시는 옥상 출입문을 폐쇄하고, 화재 등 비상시는 소방 시스템과 연동되며 잠금 상태가 자동으로 개방되어 옥상으로 대피할 수 있도록 도와주는 장치로 자동 개폐장치 제어부와 개폐부로 구성

• 범위

옥상 비상문 자동개폐장치(제어부, 개폐부)

■ 장기수선총당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 비상문 자동개폐장치 1개

■ 참고

• 전면교체와 부분수선의 구분

- 비상문 자동개폐장치 1개를 교체하는 경우 : 전면교체
- 비상문 자동개폐장치 1개의 일부분(제어부 교체, 개폐부 교체, 제어부의 회로기판·개폐부의 전자석 도어락 등 교체)을 교체, 보수하는 경우 : 부분수선

• 부분수선이 있는 항목이므로 전면교체와 부분수선 모두 장기수선총당금 사용

• 현행법상 법 적용 이전에 지어진 공동주택에는 해당 규정이 적용되지 않아 대다수의 단지에 비상문 자동개폐장치가 설치되어 있지 않음. 방법 및 안전사고 예방과 비상 시 안전대피로 확보를 위해 옥상 비상문 자동개폐장치 설치 필요

• 입주민의 요구 등으로 인하여 신규로 옥상 비상문 자동개폐장치를 설치할 경우 장기수선계획에 반영하고, 적법한 절차를 통하여 장기수선총당금을 사용

공동주택관리 컨설팅

아파트 단지의 관리상태를 진단하고
수선공사 계획에 대해 자문해 드립니다.



관리 전문가가 개별 단지의 관리행정 전반, 회계업무, 장기수선계획
분야와 수선공사 시기, 비용, 방법 등에 대해 컨설팅 서비스를 제공해드립니다.

컨설팅 범위

- ✓ **관리 진단** 입주자대표회의 구성·운영, 사업자 선정 관리비, 회계등 행정업무와
장기수선 계획 수립, 검토, 조정 및 총당금 적립 등 장기수선 분야 업무
- ✓ **기술 자문** 수선공사의 시기, 비용, 방법 등의 적정성 검토
(도장·방수·배관 및 승강기교체 등 시설공사에 대한 기술적 자문)

업무절차



▶ 홈페이지 myapt.molit.go.kr 참조 | 현장실사 5일 이내, 결과 통보까지는 약 1개월 소요

신청자격

관리진단

- 입주자대표회의 회장 또는 관리사무소장
- 전체 입주자등의 10%이상 동의 받은 입주인
- 시장·군수·구청장

기술자문

- 입주자대표회의 회장
- 관리사무소장

참고: 온라인 컨설팅 시스템 운영(20.10~)

- 아파트의 운영실태를 스마트폰, PC 등을 이용하여 쉽고, 누구나 간편하게 진단해 볼 수 있는 시스템
- 이용방법 : 중앙공동주택관리지원센터 홈페이지(<http://myapt.molit.go.kr>)에서 이용

공동주택관리 시스템 지원

투명하고 효율적인 공동주택 관리를 지원하기 위해
전자 시스템을 구축·운영하고 있습니다.



공동주택 전자투표 서비스 아파트🏠투표

- ✓ 공동주택 맞춤형 전자투표 서비스(휴대폰, PC 이용)
- ✓ **이용대상** 모든 공동주택
- ✓ **이용문의** 1600-7004 (평일 9~18시 운영, 12~13시 제외)
- ✓ **이용절차**



➤ e-vote.lh.or.kr 또는 중앙공동주택관리지원센터 홈페이지에서 연결

공동주택 유지관리 정보시스템

- ✓ 공동주택 시설정보 입력만으로 장기수선계획 수립 및 조정이 가능한 시스템
- ✓ **이용대상** 공동주택 관리주체, 국토교통부, 지자체, 지원센터
- ✓ **이용문의** 031-738-4898, 4900(평일 9~18시 운영, 12~13시 제외)
- ✓ **이용절차**



➤ apt.lh.or.kr 또는 중앙공동주택관리지원센터 홈페이지에서 연결(무료 사용)

2025
장기수선계획
실무 가이드라인

발행일 | 2025년 1월

발행처 | 중앙공동주택관리지원센터

주 소 | 경상남도 진주시 충의로 19

민원상담 | 1600-7004

홈페이지 | myapt.molit.go.kr

정보시스템 | apt.lh.or.kr



국토교통부



LH 한국토지주택공사