

Ⅲ. 장기수선계획 검토 및 조정

1. 사전 확인사항 _ 37

2. 장기수선계획 검토 및 조정 _ 38

3. 장기수선계획 검토 기산점 _ 48

[장기수선계획 절차 개념도]



1. 사전 확인사항

가. 장기수선계획서 비치여부 확인

공동주택관리법 제29조에 따라 작성된 장기수선계획서가 없을 경우 현 관리주체가 작성하여 비치

나. 장기수선계획 조정내역 확인

입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 하고 있으므로 적정하게 관리되고 있는지 확인하고, 적정하게 관리되고 있지 않을 경우 수선주기 및 공사종별 필요금액 산정을 위해 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

- 배치도 : 건물과 부지의 위치 관계를 나타낸 도면
- 평면도 : 건물의 구조적 배치를 수평으로 절단하여 나타낸 도면
- 단면도 : 건물의 내부를 나타내기 위해 절단하여 나타낸 도면
- 외부 상세도 : 주차장, 조경 등 외부 상황에 대한 상세도면
- 공용부분 상세도 : 공용부분의 범위를 나타내는 상세도면
- 설비도 : 급·배수, 위생·가스·전기·소방설비 등의 설계도면
- 시방서 : 도면으로 표현할 수 없는 요구사항을 적은 문서

2. 장기수선계획 검토 및 조정

가. 장기수선계획 검토

1) 장기수선 항목의 추가 및 삭제검토

- ① 기존 장기수선계획에서 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1의 장기수선 항목이 누락된 것은 없는지 검토
- ② 단지 내 시설물 중에서 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1의 장기수선 항목에는 포함되어 있지 않으나 기존 장기수선계획에 추가 항목으로 포함하여 작성할 것인지에 대한 검토
- ③ 단지 여건상 신규로 추가될 시설물이나, 기존 시설물 철거 여부 검토



예) 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	주기	수선율	수선 금액	예정 년도	검토내용
예비 전원 설비	발전기*	30	100%	50,000	2026	발전기의 부분주기는 현실에 맞지 않고 단가 및 수선금액이 다소 부적절.
		18	30%	30개	2018	부분 수선금액이 과소하게 계획되어 조정 필요 전체주기는 적절한 것으로 판단됨.
	배전반*	20	100%	1,000	2017	단가와 수선금액이 잘못 설정되어 있고 전체 금액도 현실과 맞지 않는 것으로 판단됨.
		6	10%	100개	2018	수선주기 또한 조정의 필요성이 있음.
축전지**	19	100%	118개	2016	2016년에 교체하였으며, 공동주택관리법 시행규칙 별표1에 포함되지 않은 항목으로 단지 여건을 고려하여 삭제요망	
자동제어반**	30	100%	14,023	2022	공동주택관리법 시행규칙 별표1에서 제외된 수선항목으로 발전기에 포함되어 수선되므로 삭제요망	
소화 설비	소화펌프**	26	100%	60,818	2020	「공동주택관리법 시행규칙」 별표1에서 부분 수선주기가 삭제되었으며, 상태가 양호하므로 부분수선 삭제 요망
		5	10%	6,081	2019	
	소화기구**	20	100%	19,915	2019	공동주택관리법 시행규칙 별표1에 포함되지 않은 수선항목으로 단지여건을 고려하여 삭제요망
	스프링클러*	27	100%	22,828	2019	적절하게 계획되어 있음
	급수전**	15	100%	81,744	2020	「공동주택관리법 시행규칙」 별표1에 포함되지 않은 수선항목으로 단지여건을 고려하여 삭제요망
	소화수관 (강관)*	26	100%	201,494	2018	소화수관(강관)의 상태가 양호하고, 교체범위 가미하므로 수선주기 연장이 필요
승강기 및 인양기	기계장치*	17	100%	167,655	2017	승강기 기계장치 상태가 양호하므로 수선주기 연장이 필요
	와이어로프, 슈브(도르레)*	30	100%	14,023	2022	적절하게 계획되어 있음
자동 화재 감지 설비	감지기*	20	100%	75,425	2019	적절하게 계획되어 있음
	수신반*	20	100%	34,162	2019	2019년에 수선년도로 설정되어 있으나 상태가 양호하므로 2020년으로 조정 필요
	비상경보기***	20	100%	154,231	2030	신규설치가 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 공사를 조정 후 공사를 시행한다.
- ⑤ 수선 예정년도가 경과된 경우 과태료 처분 대상이므로 계획 조정 시 향후 3년 이내에 우선 시행해야 할 공사인지 검토 후 장기수선총당금 적립액을 확인한다.
- ⑥ 장기수선총당금이 부족할 경우 공사시행 전에 공사비가 마련될 수 있도록 장기수선총당금 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) 입주자대표회의 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 제14조제8항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다.

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

2) 3년마다 검토, 기록 및 보관

장기수선계획은 3년마다 검토하고 검토내용을 기록하고 보관하여야 한다.

다. 장기수선계획 조정

1) 장기수선계획 조정주체

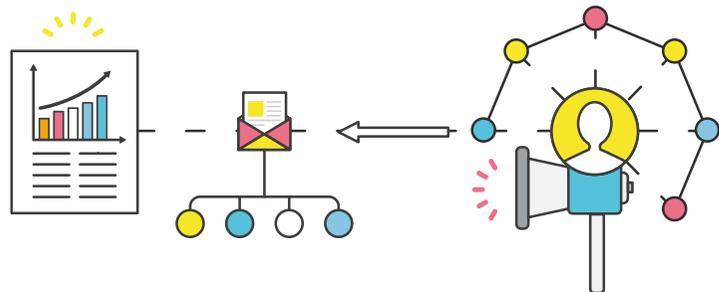
- ① 장기수선계획 수립의무 대상인 공동주택의 관리주체가 사용검사권자로부터 인계받은 장기수선계획을 시간이 경과함에 따라 건물의 상태에 적합한 계획으로 조정할 필요가 있다.
- ② 법 제29조에 따르면 입주자대표회의와 관리주체가 장기수선계획을 검토하여 필요한 경우 조정하도록 정하고 있다.

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 장기수선총당금 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 규칙 제7조제4항).
- ③ 지방자치단체의 장은 장기수선계획 및 장기수선총당금 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 같은법 시행령 제96조제7호).



【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.

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

【공동주택관리법 제64조(관리사무소장의 업무 등)】

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

【공동주택관리법 제89조(권한의 위임·위탁)】

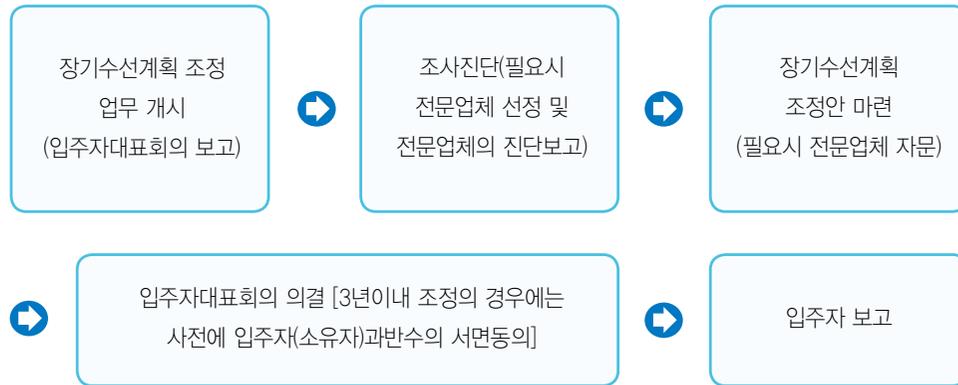
- ② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 이 법에 따른 권한 중 다음 각 호의 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택산업 육성과 주택관리의 전문화, 시설물의 안전관리 및 자격검정 등을 목적으로 설립된 법인 또는 기금수탁자 중 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 자에게 위탁할 수 있다.
 - 2. 제29조에 따른 장기수선계획의 조정교육

【공동주택관리법시행령 제96조(공동주택관리에 관한 감독)】

법 제93조제1항에서 "대통령령이 정하는 업무"라 함은 다음 각호의 업무를 말한다.

- 7. 장기수선계획 및 장기수선총당금 관련업무

3) 장기수선계획 조정절차



【장기수선계획 조정 시 전문가 활용】

장기수선계획의 조정은 실무상 관리사무소장이 조정하여 입주자대표회의의 의결을 거치는 것으로 매우 단순한 절차로 진행된다.

그러나 현실적으로 관리사무소장이 건물의 상태를 제대로 파악하여 장기수선계획을 조정하는 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 업무추진을 위하여 필요한 경우도 있다.

전문가(전문업체)란 시설물의 안전관리에 관한 특별법에서 규정하는 책임기술자 혹은 시설물의 안전관리에 관한특별법 제9조의 규정에 의하여 국토교통부장관으로부터 지정받은 안전진단전문기관, 건설산업기본법 제9조의 규정에 의하여 시·도지사에게 등록한 유지관리업자 등이 될 수 있다.

라. 연도별 수선대상 목록표 작성

1) 필요성

공동주택의 시설물 유지보수 현황을 한 눈에 이해할 수 있고, 장기수선계획에 의거하여 매년 보수공사가 적정히 시행되고 있는지 판단할 수 있는 기준이 될 수 있음

2) 작성방법

- ① 장기수선계획에 의거 건축물 및 시설물의 교체 또는 수선주기를 검토하여 교체 또는 수선 주기가 도래하는 공종별 수선편목을 정리한다.
- ② 장기수선계획 검토주기(3년) 이내 도래하는 수선편목을 별도 목록으로 정리한다.

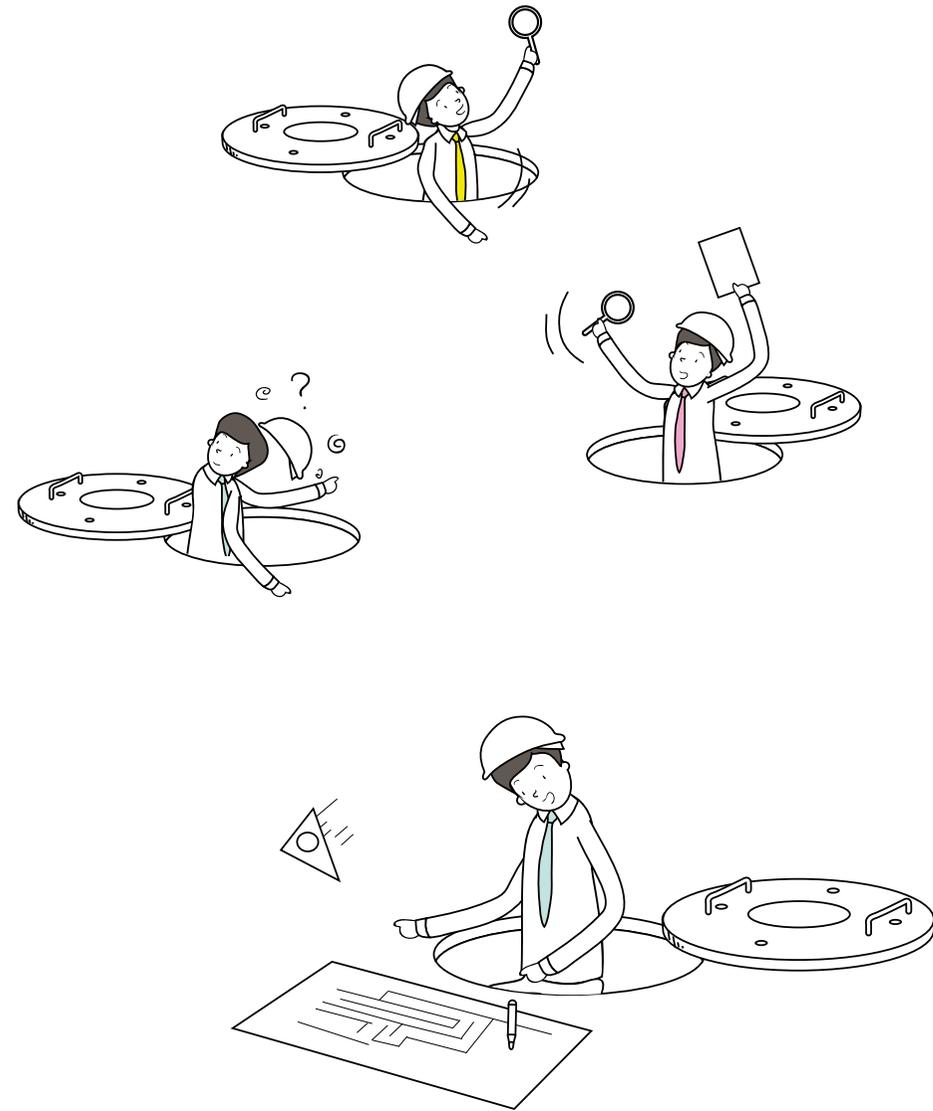
예시) 연도별 수선대상 목록표

1. 건물 외부

구분	공사종별	수선 방법	수량 (㎡)	수선 주기 (년)	수선율 (%)	수선일정			비고
						2017	2018	2019	
지붕	아스팔트 싱글 잇기	부분	1,240	5	10				
		전면	1,240	15	100				
	모르타르 마감	전면	5,962	10	100				
외부	수성페인트	전면	5,282	5	100				
외부 창·문	출입문(자동문)	전면	74	15	100				

2. 건물 내부

구분	공사종별	수선 방법	수량 (㎡)	수선 주기 (년)	수선율 (%)	수선일정			비고
						2017	2018	2019	
천장	수성도료칠	전면	13,240	5	100				
내벽	유성도료칠	전면	12,460	5	100				
바닥	지하주차장	부분	5,782	5	50				
		전면	5,782	15	100				
계단	계단논슬립	전면	270	20	100				
	유성페인트칠	전면	5,782	5	100				



3. 난방 및 급탕설비

구분	공사종별	수선 방법	수량	수선 주기 (년)	수선율 (%)	수선일정			비고
						2017	2018	2019	
난방설비	보일러	전면	3	15	100				
	급수탱크	전면	2	15	100				
	보일러수관	전면	5,724	9	100				
	열교환기	전면	4	15	100				
급탕설비	순환펌프	전면	3	10	100				
	급탕탱크	전면	3	15	100				

3. 장기수선계획 검토 기산점

공동주택관리법에 따르면 입주자와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 되어있으며, '3년마다'는 만 3년(36개월)을 의미한다.



가. 검토시점이 '가' 의 기간에 해당하는 경우

검토시점이 '가'(2011년 6월 25일 이전에 검토했거나, 한 번도 검토하지 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 일부개정법을 시행일인 2014년 6월 25일 당시 장기수선계획을 검토한 후 3년이 경과한 공동주택의 입주자대표회의와 관리주체는 같은 개정법률 제47조제2항의 개정규정에도 불구하고 같은 개정법률의 시행일인 2014년 6월 25일부터 3개월 이내에 장기수선계획을 검토하고 그에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

나. 검토시점이 '나'의 기간에 해당하는 경우

검토시점이 '나'(2011년 6월 25일부터 2014년 6월 25일 이전에 검토)에 해당하는 공동주택은 검토한 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.

