

## 2. 共同住宅 管理規則中 改正令

建設部令 第567號 1994. 11. 2

공동주택관리규칙중 다음과 같이 개정한다.

제3조제2항중 “별표 1에 의한 승강기안전점검필증”을 “승강기제조 및 관리에 관한 법률 제14조 및 제17조의 규정에 의한 검사필증”으로 한다.

제3조의2 및 제3조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제3조의2(경비업무에 종사하는 자에 대한 안전교육) ①영 제4조의2의 규정에 의하여 경비업무에 종사하는 자에게 실시하는 교육은 연 2회이내로 하고 매회별 교육시간은 4시간을 초과할 수 없다.

②시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다.이하 “시장등”이라 한다)은 제1항의 규정에 의하여 교육을 실시하고자 하는 경우에는 교육실시 14일전에 교육일시·교육장소 및 교육방법등 교육에 필요한 사항을 관리주체에게 통보하여야 한다.

제3조의3(공동주택등의 안전점검) ①시

장등이 영 제4조의3제1항의 규정에 의하여 실시하는 안전점검은 다음 각호의 구분에 따라 실시한다.

1. 정기점검 : 해빙기 및 우기를 대비하여 실시하는 점검
2. 특별점검 : 태풍등 재해의 우려가 있는 경우에 실시하는 점검

②시장등은 영 제4조의3제2항의 규정에 해당하는 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(이하 “공동주택등”이라 한다)에 대하여는 다음 각호의 조치를 하고 매월 1회이상 점검을 실시하여 그 결과를 도지사를 거쳐 건설부장관에게 보고하여야 한다.

1. 단지별 점검책임자 지정
2. 단지별 관리카드 비치
3. 단지별 점검일지 작성
4. 단지내 관리기구와 관계 행정기관간의 비상연락체계 구성

제4조의 제목중 “신청”을 “신청등”으로 하고, 동조 본문을 다음과 같이 한다.

법제38조제2항 단서 및 영 제6조의 규정에 의하여 공동주택등의 용도의 사용등의 허가를 받거나 신고를 하고자 하는 자는 별지 제1호서식에 의한 허가신청서 또는 별지 제1호의2서식에 의한 신고서에 다음의 구분에 따른 서류를 첨부하여 관할 시장등을 거쳐 특별시장·직할시장 또는 도지사(이하 “도지사”라 한다)에게 제출하여야 한다.

제4조의2 및 제4조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제4조의2(신고대상인 경미한 사항) 영 제6조제2항의 규정에 의한 별표 2제4호에서 “건설부령이 정하는 경미한 사항”이라 함은 주택건설기준등에 관한 규정에 적합한 범위안에서 다음 각호의 시설을 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위안에서 증축하는 경우를 말한다.

1. 주차장·조경시설·어린이놀이터·관리사무소·경비실
2. 대문·담장·공중변소

제4조의3(공동주택의 공동관리) 시장등은 영 제7조제2항의 규정에 의하여 공동주택을 공동관리하게 하는 경우에는 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 세대수 : 1,000세대이하. 다만, 영 제7조제1항 각호에 해당하는 공동주택단지외 인근에 있는 300세대미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경

우에는 그러하지 아니하다.

2. 단지수 : 3개단지(제1호 단서의 경우에는 2개 단지)이하

제7조제1호중 “준공일자(시장 또는 군수에게 신고하는 경우에 한한다)”를 “사용검사일자(시장등에게 신고하는 경우에 한한다)”로 한다.

제9조 본문중 “시장 또는 군수”를 “시장등”으로 한다.

제10조를 삭제한다.

제11조제2항중 “준공검사권자”를 “사용검사권자”로 한다.

제11조의2를 다음과 같이 신설한다.

제11조의2(안전진단 실시기관) 영 제16조의3제1항제4호에서 건설부장관이 건설안전진단업무를 수행할 능력이 있다고 인정하는 기관이라 함은 주택건설촉진법시행규칙 제32조의2제1항 각호의 기관을 말한다.

제12조의 제목중 “면허신청”을 “등록신청”으로 하고, 동조본문중 “면허를 받고자”를 “등록을 하고자”로, “주택관리업면허신청서”를 “주택관리업등록신청서”로 하며, 동조제1호를 다음과 같이 하고, 동조제3호중 “기술자의”를 “주택관리사보 또는 주택관리사(이하 “주택관리사등”이라 한다)와 기술자의”로 한다.

1. 법인등기부등본 및 정관(개인의 경우

에는 주민등록등본과 재산평가서) 1  
부

제13조의 제목중 “면허증”을 “등록증”으로 하고, 동조제1항중 “주택관리업면허증”을 “주택관리업등록증”으로 하며, 동조제2항을 다음과 같이 하고, 동조제3항중 “주택관리업면허증”을 “주택관리업등록증”으로, “면허증”을 “등록증”으로 하며, 동조제4항중 “주택관리업면허증재교부신청서”를 “주택관리업등록증재교부신청서”로, “주택관리업면허증”을 “주택관리업등록증”으로, “면허증”을 “등록증”으로 하고, 동조제5항중 “주택관리업면허증”을 “주택관리업등록증”으로, “주택관리업면허대장”을 “주택관리업등록대장”으로 하며, 동조제6항중 “면허를”을 “등록을”로 한다.

②주택관리업등록을 한 자가 주택관리업등록증을 분실 또는 훼손한 때에는 별지 제6호서식의 주택관리업등록증재교부신청서를 도지사에게 제출하여 등록증의 재교부를 받을 수 있다.

제14조의 제목 및 제1항 본문중 “면허사항”을 각각 “등록사항”으로 하고, 동항제6호를 다음과 같이 한다.

#### 6. 주택관리사등

제14조제2항제1호를 다음과 같이 하고, 동항제2호 중 “기술자격”을 “기술자격 및 주택관리사등의 자격”으로 하며, 동

항제3호를 삭제한다.

1. 법인등기부등본(개인의 경우에는 주민등록등본) 1부

제16조의 제목중 “실태조사부”를 “실태조사”로 하고, 동조중 “제10호서식에 의한 주택관리업자실태조사부에”를 “제7호서식의 주택관리업자등록대장의 변경사항기재란에”로 한다.

제17조제2항 본문중 “시장·군수”를 “시장등”으로, “주택에 관한 사항과 기술인력 및 장비의”를 “주택에 관한 사항, 주택관리사등과 기술인력 및 장비의”로 한다.

제20조 및 제21조를 각각 다음과 같이 한다.

제20조(주택관리사등의 자격증의 서식 및 재교부 신청등) ①영 제28조제1항의 규정에 의한 주택관리사자격인정신청서는 별지 제11호서식에 의하며, 별지 제11호의2 서식의 경력(재직)증명원을 첨부하여야 한다.

②영 제28조제2항 및 제29조제3항의 규정에 의한 주택관리사등의 자격증은 별지 제12호서식에 의한다.

③주택관리사등의 자격증의 분실 또는 훼손으로 이의 재교부를 신청하고자 할 때에는 별지 제13호서식의 재교부신청서를 시장등을 거쳐 도지사에게 제출하여야 한다.

④제3항의 규정에 의한 재교부신청 수수료는 500원으로 한다.

제21조(응시원서 및 시험수수료등) ①영 제32조제1항의 규정에 의한 주택관리사보의 자격시험 응시원서는 별지 제14호 서식에 의한다.

②영 제32조제2항의 규정에 의한 주택관리사보의 자격시험 응시수수료는 4천원으로 한다.

제22조제1항중 “주택관리사 및 주택관리사보를”을 “주택관리사등을”로 하고, 동 조제2항중 “주택관리사 및 주택관리사보는”을 “주택관리사등은”으로 한다.

[별표 1]을 삭제한다.

별표2의 안전진단란의 점검회수란을 다음과 같이 한다.

매분기 1회이상(다만, 승강기의 경우에는 승강기 제조 및 관리에 관한 법률에서 정하는 바에 따른다)

별표 3에 비교란을 다음과 같이 신설한다.

비고

위 표에 불구하고 기둥·내력벽(힘을 받지 아니하는 조적벽등을 제외한다)의 하자보수기간은 10년, 보·바닥·지붕의 하자보수기간은 5년으로 한다.

[별표 4]를 별지와 같이 한다.

[별지 제1호서식]·[별지 제2호서식]·[별지 제4호서식] 내지 [별지 제9호서

식]·[별지 제11호서식]·[별지 제12호서식] 및 [별지 제13호서식]을 각각 별지와 같이 한다

[별지 제1호의2서식]·[별지 제11호의2서식] 및 [별지 제14호서식]을 각각 별지와 같이 신설한다.

[별지 제3호서식] 및 [별지 제10호서식]을 각각 삭제한다.

〈별표 및 별지서식 생략〉

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

[별표 4]

주택관리업자의 업무범위

(제17조제1항 관련)

납 입 자 본 금	1인의 주택관리업자가 관리할 수 있는 공동주택의 세대수
2억원이하	5천세대이하
2억원초과 3억원이하	1만세대이하
3억원초과 4억원이하	1만5천세대이하
4억원초과 5억원이하	2만세대이하
5억원초과 6억원이하	3만세대이하
6억원초과 7억원이하	4만세대이하
7억원초과	5만세대이하

## □ 개정이유 □

공동주택관리령이 개정(1994. 8. 3. 대통령령 제14,352호)됨에 따라 동 영에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하고, 각종 서식을 정비하여 민원인의 편의를 도모하도록 하며, 기타 현행규정의 운영과정에서 나타난 미비점을 보완하려는 것임.

## □ 주요골자 □

- 가. 시장·군수·구청장은 공동주택단지안의 경비원에 대하여 건설부령이 정하는 바에 의하여 교육을 실시하도록 함에 따라, 방법교육을 실시하고자 하는 경우에는 교육실시 14일전까지 관리주체에게 교육일시·교육장소 및 교육방법등을 통보하도록 함(제3조의2).
- 나. 공동주택에 대한 시장·군수·구청장의 안전점검은 우기와 해빙기를 대비하여 실시하는 정기점검과 태풍 등 재해의 우려가 있는 경우에 실시하는 특별점검으로 구분하고, 점검결과 구조의 안전도가 취약한 것은 점검책임자를 지정하여 특별관리하도록 함으로써 재해를 예방할 수 있도록 함(제3조의3).
- 다. 입주자공유시설의 신·증축은 허가를 받도록 하였으나 앞으로는 공유시설중 주차장·조경시설·경비실·관리사무소 등은 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트 범위 안에서 입주자대표회의의 동의와 신고만으로 신·증축이 가능하도록 함(제4조의2).
- 라. 공동주택을 단지별로 관리하는 것이 불합리한 경우에는 건설부령이 정하는 바에 따라 인근단지와 공동으로 관리할 수 있도록 한 바, 공동관리를 하는 경우에는 세대수 1천세대, 단지수 3개단지를 초과할 수 없도록 하여 공동주택관리의 효율성을 도모함(제7조의2).

**잘 지은 건물하나 평생동안 나의 명함**