

2. 住宅의 建設 · 供給 및 管理에 關한 規程

建設交通部 訓令 123號 1995. 10. 17

제1조(목적) 이 규정은 주택건설촉진법 제6조, 제8조, 제31조, 제32조, 제32조의4, 제33조, 제33조의2, 제33조의5, 제33조의6의 규정에 의하여 주택의 건설, 공급, 관리를 함에 있어 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제1장 주택사업자등의 등록등

제2조(주택사업자의 등록) ①주택건설촉진법(이하 법이라 한다) 제6조의 규정에 의한 등록에 있어 자본금의 확인은 다음 각호에 의한다.

1. 법인은 등록신청일 현재 법인등기부등본에 의한 납입자본금
 2. 개인은 관련 증빙서류를 첨부한 신청자명의로 자산평가조서에 의한 자산
 3. 신청자가 재산권을 공유한 경우에는 당해 재산평가액중 신청자의 공유지분 상당액
- ②신청자의 기술능력확인에 필요한 서

류는 다음 각호로 하며 대한주택건설사업협회는 해당 기술자를 건설기술관리법 제36조의9의 규정에 의한 한국기술인협회에 이중취업여부등을 확인하여 첨부하여야 한다.

1. 국가기술자격법에 의한 기술자격증사본 및 고용계약서와 갑종근로소득세 납세실적증명서
2. 신청자가 건설업법에 의한 건설업면허를 소지한 경우는 시·도지사가 발행하는 건설기술자 보유증명서와 기술자면허수첩, 다만 건설기술자 보유증명서를 발급받지 못한 때에는 갑종근로소득세 납세실적증명서

③제2항 규정에 의한 기술자보유여부의 확인에 있어 갑종근로소득세 납세실적증명서를 제출하지 못할 특별한 사정이 있을 때는 등록일부터 1월이내에 동증명서를 제출하는 조건으로 등록할 수 있다.

④사무실에 관한 서류는 다음 각호에

따라 확인하되 공부상 및 실제용도가 사무실로 사용할 수 있어야 하며 면적의 산정은 전용면적을 기준으로 한다.

1. 신청자 소유 건물은 당해 건물의 등기부 등본
2. 타인소유 건물은 권리관계를 증명하는 계약서류(원본대조후 사본제출)와 당해 건물의 등기부 등본
3. 등기되지 아니한 건물은 건축물대장 등본

제3조(주택건설실적등의 산정) ①법 제7조 제1항 제3호 및 법 제9조 제1항 제4호의 규정에 의한 주택건설실적등의 산정은 당해사업의 승인일(건축허가일을 포함한다)을 기준으로 한다.

②등록업자 및 지정업자가 주택건설실적등을 제출하는 때에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 주택건설사업의 경우에는 당해사업의 사업계획승인서 또는 건축허가서 사본
2. 대지조성사업의 경우에는 당해 대지조성사업계획승인서 또는 도시계획법에 의한 일단의 주택지조성사업등 관계법령에 의한 대지조성사업승인서 등

③건설교통부장관은 법 제7조 제1항 제3호 및 법 제9조 제1항 제4호의 규정에 의한 처분을 함에 있어 당해 사업자의

등록 또는 지정 당해년도는 주택건설실적을 평가하지 아니한다.

④제1항의 규정에 의한 주택건설실적등의 산정결과 당해년도 실적이 기준실적을 초과하는 때에는 그 초과하는 실적을 다음년도 건설실적으로 인정할 수 있다.

제2장 주택의 건설기준등

제4조(진입도로) 주택건설기준등에 관한 규정 제25조의 규정에 의한 진입도로의 폭을 산정하는 경우로서 하나의 진입도로를 이용하여 2이상의 주택단지가 건설되는 경우 사업계획승인권자는 교통량등 주변상황을 고려하여 주택단지의 총세대수를 당해 진입도로를 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 세대수로 보아 적정한 폭의 진입도로를 확보하도록 할 수 있다.

제5조(상가대지의 구획) ①공동주택단지 내 부대·복리시설로서 입주민이 소유하지 아니하고 분양하는 시설(분산상가를 제외한다)을 설치하는 대지는 도로에 접하도록 설치하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 대지는 사용겸사전까지 당해 주택단지와 분할하거나 조경식수 또는 경계석설치 등 방법으로 구획하여야 하며, 구획된 대지에 대하여

는 별도의 건폐율등을 적용하여야 한다.

제6조(머릿돌등 설치) ①주택건설기준등에 관한 규정 제31조 제4항의 규정예 의한 머릿돌 또는 기록탑은 사용검사가 완료된 공동주택단지에는 별표1에서 정하는 설치요령에 따라 설치하여야 한다.

②시공중인 공동주택 건설현장에는 별표2에서 정하는 주택건설공사 현황 표지판을 착공과 동시에 설치하여야 한다.

제7조(불박이장 설치) 주택사업자는 주택분양가원가연동제시행지침 제10조에 의한 사양선택품목에 불박이장을 포함하여 설치할 수 있다.

제3장 주택의 공급

제8조(세대원 인정범위) ①주택공급에 관한 규칙 제2조 제9호의 규정중 세대원이란 세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 배우자 및 직계존비속과 세대주와 분리된 주민등록표상 배우자 및 직계비속(배우자의 직계비속을 포함한다)을 말한다.

②세대주가 자녀(호적에 의하여 세대주의 자녀임을 입증하여야 한다)를 부양하고 있으나 배우자와 이혼등의 사유로 주민등록표에 당해 자녀가 동거인으로 등재되어 있는 경우 그 동거인을 제1항의 세대원으로 본다.

제9조(입주자저축의 명의변경) 한국주택은행은 주택건설촉진법시행규칙(이하 규칙이라 한다) 제14조의5 제1항 제1호 및 제2호의 규정에 의하여 다음 각호의 1에 해당되는 자에게 입주자저축의 명의를 변경할 수 있다.

1. 가입자가 사망한 경우 : 배우자 또는 세대원등 입주자저축을 상속받은 자
2. 가입자가 결혼한 경우 : 결혼전 가입자의 직계존속인 세대원 또는 결혼후 세대주인 배우자

제10조(주택소유기준) 주택소유 또는 무주택기간 및 주택의 판단기준은 주택공급에 관한 규칙 제9조 제4항의 규정에서 정한 사항 이외에 다음 각호의 1에 의한다.

1. 재산세과세대장에 등재되어 있는 주택을 세대주(배우자 및 세대원을 포함한다)가 소유하고 있는 경우에는 주택소유자로 본다.
2. 하나의 주택을 공유지분으로 소유한 경우에는 그 소유자 전원을 주택소유자로 본다.
3. 다가구용단독주택은 건축물대장등 공부상 다가구용단독주택으로 용도 표시된 경우에 한하여 다가구용단독주택으로 본다.

제11조(입주자 모집광고등) ①사업주체가 입주자모집공고 및 안내서 또는 광고물

(팜프렛등) 제작시 주택의 용자금액, 용자조건, 용자기관, 상환방법, 이율 및 분양보증 내용등을 자세히 명시하여야 하며, 교통거리의 표기는 지도상 거리가 아닌 통상 이용하는 도로기준으로 산정하고 시간은 교통이용수단을 표기하여야 한다.

②시장·군수는 주택공급에 관한 규칙은 제8조의 규정에 의하여 입주자 모집공고안을 승인하고자 하는 때에는 승인신청서류에 안내서, 광고물(팜프렛등) 및 공급계약서를 첨부토록 하여 그 내용을 확인하여야 한다.

제12조(기당첨자의 1순위인정) 사업주체는 주택공급에 관한 규칙 제11조 제1항 제1호의 규정에 의한 기당첨자중 1순위 자격을 인정할 수 있는 주택면적을 확인함에 있어서 한국주택은행의 전산입력자료 또는 건물등기부등본등으로 입증할 수 없는 때에는 다음 각호의 1에 해당하는 서류로서 확인하여 인정할 수 있다.

1. 사업계획승인시의 설계도면
2. 입주자 모집공고서
3. 건축물관리대장이나 관리소장의 사실 확인서

제4장 사업계획의 승인등

제13조(사전결정) ①법 제32조의4 규정에 의한 사전결정은 건설하고자 하는 주택의 규모가 그 대상이 되는 경우에는 반드시 사전결정후에 사업계획 승인을 하여야 한다.

②사전결정은 사업주체(공동사업주체를 포함한다)의 자격이 있는 자만이 신청할 수 있다.

③도시계획구역이 아닌 지역에서 사전결정을 신청하고자 하는 경우에는 국토이용관리법에 의한 국토이용계획의 변경등 관계법령상 필요한 절차를 동시에 첨부하여 신청할 수 있다.

제14조(사업계획의 승인등) ①사업계획승인권자는 법 제36조 및 동법시행령(이하 영이라 한다) 제35조의 규정에서 정하는 범위를 초과하여 입주자에게 과도한 부담을 주는 사업계획승인조건을 부과할 수 없다.

②법 제33조 제8항 및 도시계획법 제83조의 규정에 의거 도로등 공공시설을 대체하는 것으로 사업계획법 승인된 경우에는 새로이 설치하는 공공시설은 그 시설을 관리할 행정청에 무상으로 귀속되고 용도가 폐지되는 기존의 공공시설은 국유재산법 및 지방재정법에 불구하고 그 시설을 설치한 비용의 범위내에서 사업주체에게 무상 양도되는 것이며 이 경우 별도의 국공유지 매각절차 등

은 생략할 수 있다.

제5장 주택의 감리등

제16조(감리자의 지정) ①사업계획승인권자가 규칙 제22조의4의 규정에 의하여 감리자를 지정하고자 하는 경우에는 다음 각호의 규정을 검토하여 적합한 자를 지정하여야 한다.

1. 당해 주택건설공사의 규모 및 건설기간
2. 감리자의 감리업무실적 및 감리원 보유현황
3. 감리원의 기술자격 및 경력
4. 감리자가 법, 건설기술관리법 또는 건축사법에 의하여 현재 수행하고 있는 감리업무현황(공사의 규모 및 감리기간등)
5. 감리자가 부실감리등으로 인하여 행정제재등을 받았는지 여부
6. 기타 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하는 사항

②사업승인권자가 감리자를 지정함에 있어서는 감리업무가 합리적이고 성실히 수행될 수 있도록 다음 각호의 기준에 따라 미리 적정한 감리자 지정기준을 정하여야 한다.

1. 당해 지역의 감리업무 수요 예측
2. 당해 지역에서 감리업무를 수행하고

자 하는 감리자의 등록

3. 등록된 감리자를 소재지, 인적사항, 기술능력등에 따라 적정분류
4. 감리자 참여기회의 형평성과 감리 수행능력의 적정성등을 반영

제17조(감리에 대한 감독) ①사업계획승인권자는 감리자의 감리업무 수행상태에 관하여 분기별로 1회이상 점검·평가하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 점검·평가의 항목은 다음 각호와 같다.

1. 감리원 구성 및 운영
 - 가. 감리원의 적정자격 보유 여부 및 상주이행 상태
 - 나. 감리결과 기록유지상태
2. 시공관리
 - 가. 계획성 있는 감리업무 수행여부
 - 나. 예방차원의 품질관리 노력
 - 다. 시공상태 확인 및 지도업무
3. 기술검토 및 자재 품질관리
 - 가. 자재품질 확인 및 지도업무
 - 나. 설계개선 사항등 지도실적
4. 현장관리
 - 가. 재해예방 및 안전관리
 - 나. 공정관리
 - 다. 건설폐자재 재활용 및 처리계획 이행여부 확인
5. 기타 사업계획승인권자가 점검·평가에 필요하다고 인정하는 사항

③사업계획승인권자는 감리자에 대한 점검결과에 따라 필요한 조치를 하고 그 평가결과는 감리자 지정시 반영할 수 있다.

제18조(감리자의 업무) ①감리자의 업무는 다음 각호에서 정하는 바에 의한다.

1. 시공계획의 검토
2. 공정표의 검토
3. 시공자가 작성한 시공도면의 검토
4. 시공자가 설계도서에 따라 적합하게 시공하는지의 확인
5. 구조물의 위치·규격응에 관한 사항 검토·확인
6. 사용자재의 적합성 검토·확인
7. 품질관리시험 계획·실시 지도 및 시험성과에 대한 검토·확인
8. 누수·방음 및 단열에 대한 시공성 검토
9. 재해예방 및 시공상의 안전관리
10. 설계변경에 관한 사항의 검토·확인
11. 공사착공계, 중간검사신청서, 임시 사용 및 사용검사신청서의 확인
12. 착공신고시 제출한 “건설폐자재 재활용 및 처리계획서”이행여부
13. 기타 법에서 정하는 사항외에 건축사법 또는 건설기술관리법에서 정하는 사항

②감리자는 업무수행과 관련하여 그 품

위를 손상하는 행위를 하여서는 아니되며, 업무와 관련하여 일체의 금품 또는 향응을 받아서는 아니 된다.

③감리자는 감리업무의 범위에 속하는 관계법령에 따른 각종신고·검사·각종 시험 및 자재의 품질확인등의 업무를 성실히 수행하여야 하고 관계규정에 따라 확인·날인 및 보고등을 하여야 한다.

제19조(감리원의 배치) ①감리자가 규칙 제22조의5 제2항의 규정에 의하여 제출하는 감리원 배치계획에는 다음 사항이 포함되어야 한다.

1. 감리대상 건설공사의 공사명, 주택단지의 면적, 공사규모, 공사기간등
2. 감리조직, 감리원의 배치, 감리원별 담당업무, 감리기간, 감리원의 자격 및 경력
3. 건설공사의 공종별 및 월별 주요 감리업무 추진계획

②감리원의 배치는 규칙 제22조의7 제1항의 규정에 의한 주택건설공사 감리비 지급기준에 의하여 산출된 인수를 현장상주 감리원으로 배치하되 다음표에서 정하는 기준에 따라 각 분야의 감리원이 포함되도록 하여야 한다. 다만 현장상주 감리원중 20%의 범위내에서 자료수집, 지원등 비상주 감리업무를 수행하게 할 수 있다.

세대수	건축	전기·기계	토목
300미만	1인	1인	1인
300이상 1,000미만	300세대당 1인	600세대당 1인	(상동)
1,000이상 2,000미만	450세대당 1인	전기·기계 각1인 +900세대당 1인	1,000세대당 1인
2,000이상	(상동)	(상동)	1인+1,500세대당 1인

③상주감리원중 감리자를 대표하여 당 해 공사전반에 관한 감리업무를 총괄하

는 책임감리원은 다음표에 따라 배치하 여야 한다.

세대수	책임감리원 등급
300세대미만	건설기술관리법시행령 별표3의 중급감리원 이상
300세대이상 1,000세대미만	건설기술관리법시행령 별표3의 고급감리원 이상
1,000세대이상	건설기술관리법시행령 별표3의 특급감리원

④사업계획승인권자는 제1항의 규정에 의하여 제출된 감리원 배치계획이 당해 주택건설공사의 적정한 감리업무수행에 부적합하다고 인정할 때에는 그 이유를 명시하여 감리자에게 배치계획의 변경을 요구할 수 있으며, 이 경우 감리자는 변경된 배치계획을 사업계획승인권자와 사업주체에게 제출하여야 한다.

⑤비상주감리원은 배치계획에 따른 업무수행 기간중 다른 현장의 상주감리원으로 동시에 배치될 수 없다.

⑥상주감리원이 공사현장을 이탈하는 경우에는 근무상황부에 기록하여야 하

며, 부득이하게 3일이상 계속하여 이탈하게 되는 경우 감리자는 즉시 대체상주감리원을 지정하여 현장에 배치하여야 한다.

제20조(감리기간의 조정) 감리기간을 조정할 수 있는 경우는 다음 각호에서 정하는 바에 의하며, 감리기간의 조정에 따라 감리대가의 조정이 필요한 경우에는 감리자와 사업주체가 협의하여 감리대가를 조정할 수 있다.

1. 당해 건설공사의 공사기간이 조정되는 경우
2. 당해 건설공사의 규모 및 업무가 변

경되어 감리기간의 조정이 필요한 경우

3. 기타 감리자의 책임없는 사유로 인하여 감리기간의 조정이 필요한 경우

제21조(감리업무 보고) ①감리자가 규칙 제22조의6 제2항의 규정에 따라 사업계획승인권자 및 사업주체에게 감리업무 수행사항을 보고할 때에는 별표3에서 정하는 사항을 포함하여야 한다.

②감리자는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 적절한 임시조치를 취하고 경위 및 의견을 사업계획승인권자와 사업주체에게 보고하여야 한다.

1. 천재지변 및 기타의 사고로 공사진행에 지장이 있을 때
2. 시공자가 정당한 사유없이 공사를 중단할 때
3. 시공자의 현장대리인이 사전승인없이 시공현장에 상주하지 않을 때
4. 시공자가 계약에 따른 시공능력이 없다고 인정될 때
5. 시공자가 공사시행에 불성실하거나 감리자의 지시에 계속하여 2회이상 응하지 아니할 때
6. 공사에 사용될 중요자재가 규격에 맞지 아니한 때
7. 기타 시공과 관련하여 중요하다고 인정되는 사항이 있을 때
8. 사업계획승인권자나 사업주체로부터

별도 보고의 지시가 있을 때

제22조(감리기록 비치) 감리자는 감리업무를 수행하는 동안 다음 각호에서 정하는 서류를 작성하여 비치하고 사업주체나 사업계획승인권자의 요구 있을 경우 언제든지 열람할 수 있도록 하여야 한다.

1. 근무상황부(출근부 및 외출부)
2. 감리일지
3. 업무지시서
4. 기술검토의견서
5. 주요 공사기록 및 검사결과
6. 설계변경 관계서류
7. 품질시험 확인 관계서류(품질시험대장, 품질시험계획서 및 품질시험 실적보고등)
8. 착공계, 중간검사, 임시사용 및 사용검사 관계서류
9. 매몰부분 및 구조물 검측서류
10. 회의록, 사진첩
11. 표준시방서·KS관련규격 및 공산품 품질검사기준 및 관계법령등 기타 필요한 서류

제23조(감리업무 수행) 감리자의 감리업무에 대한 세부수행 사항은 별표4에서 정하는 바에 의한다.

제24조(수행실태 점검보고) 사업계획승인권자는 감리자의 감리업무수행실태를 점검하고 그 결과를 별지1에서 정하는

서식에 따라 분기별로 시·도지사에게 보고하여야 한다.

제6장 사용검사

제25조(입주예정자 대표등의 사용검사 참여)

①공동주택을 분양받은자(이하 입주예정자라 한다)들은 주택을 분양받은 때에는 10인이내의 입주예정자 대표를 선정할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 입주예정자 대표로 선정된다는 입주예정자들의 대표로 선정한 서명록을 첨부하여 시장·군수에게 신고하여야 한다.

③시장·군수는 공동주택의 중간검사 및 사용검사를 하고자 하는 때에는 검사실시일 10일 이전에 제2항의 규정에 의한 입주예정자 대표들에게 통보하여 검사에 임회할 수 있도록 통보하여야 한다.

제26조(사업주체가 파산한 경우의 사용검사)

①법 제33조의2 제4항 및 영 제34조의2의 규정에 의하여 사업주체등의 파산등으로 시공을 보증한자(입주자 대표회의가 공사한 경우 포함)가 공사를 시행하여 건축공사가 완료된 경우에는 사업주체변경없이 건축물에 대한 사용검사를 받을 수 있으며 이 경우 당해 건축물에 대하여 시공을 보증한 자의

명의로 건축물 대장 등재를 할 수 있다.

②영 제34조의2 제2항 및 규칙 제22조의2의 규정에 의한 입주자대표 회의를 구성할 경우 상가를 분양받은 자를 포함할 수 있다.

제7장 주택의 관리등

제27조(장기수선계획의 작성) 공동주택을

관리하는 관리주체는 공동주택 등에 대한 년차별 수선계획(이하 “장기수선계획”이라 한다)을 시설별 표준수선 주기와 노후도를 감안하여 3년마다 수정할 수 있다. 다만, 단열시공이 안된 공동주택의 공용부분 또는 입주자공유의 부대·복리시설에 대하여 최초의 단열공사를 하기 위한 경우에는 필요한 때에 장기수선계획을 수정할 수 있다.

제28조(장기수선계획수립 대상시설과 그

표준수선 주기 및 수선율) 장기수선계획을 수립하여야 하는 대상시설과 그 표준수선 주기 및 수선율은 [별표5]와 같다.

제29조(특별수선충당금의 산정) 공동주택

관리령 제23조 제4항의 규정에 의한 월간세대별 특별수선충당금은 다음과 같이 산정한다.

월간세대별특별수선충당금=

$\frac{\text{장기수선계획기간중의 수선비총액}}{\text{충분양면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}}$

× 세대별 분양면적

제30조(특별수선충당금의 사용) ①특별수선충당금은 장기수선계획에 따라 공사를 하는 경우에 한하여 사용하여야 한다. 다만 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 특별수선충당금을 수선유지비로 사용할 수 있다.

1. 장기수선계획에 따라 수선공사를 할 시간적 여유가 없는 긴급공사
2. 공동주택관리령 제9조의 규정에 의한 관리규약으로 정하는 금액이하의 소규모 공사

②장기수선계획에서 정하는 수선예정시기 이전에 수선공사를 하여야 할 부득이한 사유가 있는 경우에는 그 사유서를 작성하고 기술용역육성법 또는 건축사법에 의한 해당분야의 전문가 2인 이상의 조사의견서에 따라 특별수선충당금을 사용할 수 있다.

③단열시공이 안된 공동주택의 공용부분 또는 입주자 공유의 부대·복리시설에 대하여 단열공사를 하고자 하는 경우에는 특별수선충당금 또는 공동주택관리령 제15조 제1항 제8호에서 규정하는 수선유지비를 사용할 수 있다.

제31조(특별수선충당금) 특별수선충당금 사용계획서에는 다음사항이 포함되어야

한다.

1. 수선공사의 명칭과 공사의 내용
2. 수선대상시설에 관한 현황사진
3. 수선공사의 설계도서(설계도면과 시방서)
4. 수선공사의 수량 및 예정공사금액
5. 공사발주방법

제32조(수선현황의 작성) 관리주체가 [별표5]의 대상시설을 수선한 경우에는 다음사항이 포함된 수선현황을 작성·보관하여야 한다.

1. 수선대상시설의 명칭
2. 수선내용
3. 수선일자
4. 수선수량 및 공사비
5. 시공자의 주소 및 성명

제33조(장기수선계획등의 인수·인계) 관리주체가 관리업무를 인수·인계하는 때에는 사업계획승인도서 및 장기수선계획과 수선현황을 인수·인계하여야 한다.

제34조(주민홍보) ①사업주체는 공동주택의 최초 입주자에게 입주시 내력벽등이 표시된 도면과 구조·설비등의 설명서를 교부하여야 하며, 관리주체는 입주자에게 해당 평형별로 내력벽, 스라브등 주요구조부와 비내력벽을 표시한 도면을 작성하여 년1회이상 배포하고, 입주민이 쉽게 알아볼 수 있는 곳에 부착하

여야 한다.

②관리주체는 구조변경에 대한 주민홍보계획을 작성, 홍보를 실시하여야 하며 입자가 임의로 구조변경하는 것을 방지하여야 한다.

제35조(원상복구등) ①공동주택의 내력벽, 스라브등 직접 힘을 받는 구조부를 원상복구 하는 경우 설계·시공방법은 전문가가 제시하는 바에 따라야 하며, 시공업체선정은 전문가와 협의하여야 한다.

②제1항의 경우 사업주체 및 관리주체는 입주민과 협의하여 건축사, 기술사, 안전진단기관등을 전문가로 지정하여야 한다.

③제2항에 의하여 지정된 전문가는 당해 공사의 감리업무를 수행하여야 하며, 시공이 완료된 경우 시장·군수등에게 감리업무 수행사항을 보고하여야 한다.

제36조(불법구조변경 신고센터 설치) 시장·군수등은 불법구조변경신고센터를 설치·운영하여 입주민이 임의로 불법구조변경을 할 수 없도록 조치하여야 한다.

제37조(관리비의 연체 요율등) ①공동주택의 관리비에 대한 연체료는 연 25%를 초과할 수 없으며 월 2%이내로 정하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 연체요율은 공

동주택 관리규약에 규정되어야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 공포한 날로부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 규정 공포일 이전에 사전결정이 신청되었거나 사업계획승인이 신청된 경우에는 종전이 규정에 의한다.

[별표1] 머릿돌 또는 기록탑 설치요령

1. 설치장소

- 가. 주택단지의 주된 출구 또는 관리사무소 주변
- 나. 주택단지의 중심녹지공간
- 다. 기타 주택단지에서 주민의 이용빈도가 높은 장소

2. 설치재료

동판·스테인레스판·대리석·화강석등 부식되지 아니하고 내구성이 있는 재료를 사용

3. 설치규격

- 가. 가로 60센티미터 이상, 세로 90센티미터 이상
- 나. 1,000세대미만의 경우 1개소이상을 설치

다. 1,000세대이상의 경우에는 2개소 이상을 설치

자·시공자(현장소장 포함)·감리자명
다. 사업승인일(착공일)·사용검사일(완공일)·공사기간

4. 기록사항

가. 주택단지명

라. 주택의 동수·층수·세대수·평형

나. 당해 주택건설공사의 사업주체·설계

마. 부대·복리시설

바. 기타 참고사항

[별표2] 주택건설공사 현황표지판

주택건설공사 현황 표지판

1. 주택단지명 : ○○지구아파트 건설공사

2. 공사내용 : 아파트 ○○개동 ○○○세대

—연면적

—총세대수

—평형 : (세대)

—평형 : (세대)

부대·복리시설 : 유치원 m², 노인정 m², 어린이놀이터 m²,

주민운동시설 m², 생활편익시설 m², 의료시설 m²,

기타용도등 m²

3. 사업계획승인일 : 년 월 일(착공일 : 년 월 일)

4. 준공예정일 : 년 월 일

5. 사업주체 : ○○건설(주)

대표이사 ○○○

(공공공사인 경우 발주기관)

(공사감독)

6. 시공자 ○○건설(주)	대표이사 ○○○
-전기 ○○○회사	대표이사 ○○○
-기계 ○○○회사	대표이사 ○○○
-소방 ○○○회사	대표이사 ○○○
-가스 ○○○회사	대표이사 ○○○
-기타 하도별 구분	
7. 설계자 ○○설계사무소	건축사 ○○○
8. 감리자 ○○설계사무소	건축사 ○○○
(○○감리회사)	(대표)
9. 기타 참고사항	

※규격 : 가로 1.5미터, 세로 2미터 이상

※설치장소 : 당해 공사현장 진입로 인구

[별표3] 감리업무 수행사항 보고

1. 사업개요

- 건설공사 개요, 감리용역 개요, 공사여건 등

2. 기술검토

- 설계도면 및 시공도면 검토, 시방서 검토, 공법 검토, 기술적 문제해결, 설계변경 자료검토 등

3. 공정관리

- 공정현황, 인력 및 장비투입 현황, 공사추진 현황 등

4. 시공관리

- 공종별 시공확인 내용, 부실시공에 대한 조치사항 및 방지대책 등

5. 자재 품질관리

- 자재의 적합여부 및 품질시험 실시결과 확인사항 등

6. 감리업무 수행실적

- 감리업무 수행실적, 감리계획 대 실적대비, 감리비 사용실적

7. 종합분석 및 감리추진 계획

- 종합분석·평가 및 검토의견, 잔여공사 전망 및 감리업무 추진계획 등

[별표4] 감리업무 세부수행 지침

1. 현지여건 조사

가. 감리자는 다음의 현지조사 사항 및 피해방지 대책수립 사항에 대하여 시공전에 시공자와 합동으로 조사하고 대책을 수립하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.

1) 현지조사 사항

- 지반 및 지질상태
- 인접도로의 교통규제 상황
- 진입도로 현황
- 매설물 및 장애물 등

2) 피해방지 대책수립 사항

- 인근시설물 피해대책
- 통행지장 대책
- 소음·진동대책
- 지반침하 대책
- 하수로 인한 피해대책
- 우기기간 중 배수대책
- 분진·비산·악취대책
- 폐기물 및 쓰레기 처리대책 등

2. 감리업무 착수준비

가. 감리원은 공사착수전에 다음 사항을 감리사무실에 비치하고 숙지하여야 한다.

- 사업계획승인도서 사본
- 지장물 보상 및 철거 등에 관한 자료
- 설계도 및 시방서
- 공사계획서
- 지반조사서
- 도급계획서 및 자재납품계약서
- 각종 지시공문 사본
- 필요한 각종 서식류, 발간물
- 관련법령 및 예규

나. 감리사무실에는 공사추진 현황 및 감리업무 수행내용등을 기록한 현황판을 설치토록 하여야 한다.

3. 착공시 확인사항

가. 감리자는 사업주가 제출하는 공사착공계에 대하여 다음 사항을 검토·확인하고 감리계획서 및 감리의견서를 첨부(감리자 서명 또는 날인)하여야 한다.

- 사업계획승인 내용과 부합되는지 여부 확인
- 현장기술자 자격·경력 및 배치계획
- 공정관리계획(PERT/CPM)의 적정여부
- 각종 품질시험계획의 적정여부
- 건설폐자재 재활용 및 처리계획의 적정여부

나. 감리자는 경계명시 측량시에 입회하여 확인한다.

4. 공정관리

가. 공정계획의 검토

- 1) 감리자는 시공자가 제출한 공정관리계획이 공사의 종류, 특성, 공기 및 현장의 실정 등을 감안하여 수립되었는지를 검토·확인하고 시공의 경제성과 품질확보에 적합한 최적공기가 선정되었는지를 검토하여야 한다.
- 2) 감리자는 계약된 공기내에 건설공사가 준공될 수 있도록 관리하여야 하며 공사진행에 관하여 다음 각호의 사항을 사전에 검토하여 공정현황을 정기적으로 사업주체에게 보고하고 공사진행상 문제가 있다고 판단될 경우에는 사업주체에게 그 대책을 강구하여 보고하여야 한다.
 - 세부 공정계획
 - 시공자의 현장기술자 및 장비 확보사항
 - 기타 공사계획에 관한 사항

나. 주요 공정 공사추진계획 수립·관리

1) 주요공정 관리

감리자는 시공자가 제출하는 예정공정표상에 주공정선에 표시, 주요공정에 대한 착수, 종료시점 및 소요기간 등을 명시하여 작성토록 하고 이를 검토하여야 한다.

2) 공사준비사항 사전점검

주요공정 공사착수 1개월전에 공사전 준비상태를 사전 점검하여야 하며, 미흡한 사항에 대하여 시공자에게 촉구하고 지시한 내용의 이행여부를 확인하여야 한다.

3) 공사추진관리

- 시공자로부터 공종별 주요공종에 대하여 다음의 공사추진 세부계획서를 제출 받아 검토하여야 한다.
 - 공사추진계획(월별)
 - 자재수급 및 인력동원계획
 - 장비투입계획(필요공종에 한함)

• 기타

-감리자는 제출된 공사추진 세부계획서에 의하여 공사가 추진되도록 관리하되
실행공정이 부진하여 예정공정에 미달되는 경우에는 공정달성을 위해 추진해
야 할 사항을 조치기한을 정하여 시공자에게 지시하여야 한다.

5. 현장 시공관리

가. 시공확인

- 1) 관리자는 주요 공종별·단계별로 시공규격 및 수량이 설계도서의 내용과 일치하는지를 검사하고 합격된 부분에 대하여 다음 공정을 착수하게 하며, 설계도서의 내용과 서로 다른 경우에는 시정사항을 기록, 시정지시하고 시공자가 지적사항을 조치완료한 후 그 결과를 관리자가 재확인후에 다음 공정을 착수하게 한다.
- 2) 관리자는 정기적으로 시공자로부터 공사일지를 제출받도록 한다.
- 3) 관리자는 제출된 공사일지의 공종을 바탕으로 중요공종, 입회공정, 매몰되는 공종 등 감리업무 수행에 적합한 관리항목을 설정하여 관리한다.
- 4) 관리자는 적합한 사용자재, 시공품질 등의 검사항목을 도출하고 이에 따라 시공과정 또는 완료상태와 자재시험 결과를 검사하여 적정하게 시행되었는지를 확인하여 불합격된 부분은 시공자에게 시정지시하여야 한다.
- 5) 부실시공시 구조적 안전성이 문제되거나 집단민원이 발생할 수 있는 중요공종의 검사결과는 해당공종의 공사가 종료되는 즉시 관리자가 서명한 후 문서화하여 기록을 유지하여야 한다.

나. 주요공종 입회

감리원은 건설공사의 품질확보를 위하여 시공과정에 철저한 품질관리가 요구되는 주요공종의 시공과정에 입회·확인하여야 한다.

다. 공사중 사진촬영

공사시공 중 매몰되는 주요부위에 대해서는 기술적 판단자료로 활용할 수 있도록

전경 또는 근접하여 사진을 촬영하여야 한다.

6. 자재 품질관리

가. 각종 재료원의 확인

감리자는 시공전에 설계서상의 각종 재료원을 확인한 후 이의 변경이 필요한 경우에는 시공자로 하여금 필요한 조치를 취하도록 지도하여야 한다.

나. 자재의 선정

- 1) 감리자는 시공자에게 자재선정에 관한 사항을 제출케 하여 적합성여부(규격, 품질, 색상 등)를 검토한 후 적합자재를 선정토록 하여야 한다.
- 2) KS표시품을 우선 사용토록 하되 KS가 없는 품목은 설계도서에 명시된 품질 등을 고려해서 선정토록 하여 공사의 품질이 확보되도록 지도한다.
- 3) 선정된 견본품은 반입되는 자재의 검수기준으로 활용키 위하여 감리사무실에 비치하여야 한다.

다. 자재의 확인

- 1) 반입된 자재가 견본품과 일치하는지 여부를 확인(시험성적서 및 품질관리시험 포함)한 후 사용토록 하여야 한다.
- 2) 감리자는 자재의 품질확인에 관한 기록을 작성·유지하여야 한다.

라. 자재 품질관리

감리자는 시공자가 사용자재에 대하여 지방서, 법령에 따라 수행하는 품질관리시험업무 및 시험성과에 관하여 검토·확인하고 시공자를 지도한다.

7. 중간검사·사용검사 등 확인

가. 감리자는 사업주체가 중간검사신청, 사용검사 또는 임시사용검사신청을 제출하는 경우에는 설계도서·공정을 및 품질관리기준 등에 따라 적합하게 시공되었는지 여부에 대한 다음 사항을 확인한 후 감리계획서 및 감리의견서를 첨부하여야 한다.

1) 중간검사

- 건축물 및 부대·복리시설의 배치(길이, 폭, 인동간격)
- 대지경계 및 지반고
- 기초, 철근의 배근 등
- 기타 감리자의 필요하다고 인정하는 사항

2) 사용검사

- 건설공사가 설계도면 및 시방서에 정한 내용과 동일하게 시공되었는지 여부
- 폐품 또는 발생물의 유무 및 그 처리의 적정성 여부
- 자재사용의 적정성 여부
- 건설공사용 시설, 잉여자재, 폐물 및 가건물의 제거 및 토석채취장 기타 주변의 원상복구 정리사항
- 제반서류 및 각종 준공필증
- 사업계획승인을 변경할 사항이 변경승인 되었는지의 여부
- 승인된 사업계획의 내용에 적합한지를 확인하여야 하며 부대시설 및 복리시설은 관련도서와 규칙 제22조에 의한 별지 제33호 서식 및 별지 제33호의3 서식에 의하여 항목별로 확인
- 기타 감리자가 필요하다고 인정하는 사항

3) 임시사용검사

- 건설공사가 설계도면 및 시방서에 정한 내용과 동일하게 시공되었는지 여부
- 건설공사 시공과정에서 감리원이 비치한 제반기록에 대한 검사
- 자재사용의 적정성 여부
- 임시사용 신청부분이 구조, 소방, 피난 및 위생 등 사용상 지장이 없는지 여부

나. 검사확인 결과조치

감리자는 각종 검사와 관련 시정할 사항이 있을 때에는 사업주체에게 지체없이 그 내용을 보고하고 즉시 시공자로 하여금 보완시공 또는 재시공토록 하여 다시 확인을 하여야 하며, 이러한 내용을 사업계획승인권자와 사업주체에게 보고하여야 한다

다.

8. 기타

가. 감리자는 기계·배관설비공사 등에 대하여 시공자로 하여금 계절적으로 정상상태 시운전이 가능한 경우에는 준공일 이전에 예비 및 정상상태 시운전을 완료토록 하되, 하절기 등 정상상태 시운전이 불가능할 경우에는 예비 시운전만 시행하고 정상상태 시운전은 사업주체와 협의한 후 별도의 기간을 정하여 실시하도록 한다.

나. 사용검사 이전에는 주택건설기준등에 관한 규정 제31조 제4항의 규정에 의한 머릿돌 또는 기록탑을 시공자로 하여금 설치토록 한다.

다. 감리자는 사용검사 완료후 시공자가 당해 시설물을 관리한 자에게 차질없이 인계하도록 지도하여야 하며, 특히 당해 현장에서 특수한 재료 혹은 공법을 적용하였을 경우 시공부위, 방법, 특성, 시공자, 관리상의 주의점 등에 대한 기록을 인계토록 하여 사후관리·점검이 용이하도록 하여야 한다.

라. 감리자는 사용검사 완료후 감리관계 서류를 사업주체에게 인계하여야 한다.

[별표5]

장기수선계획수립대상시설과 그 표준수선 주기 및 수선율

(단위 : 수선주기;년, 수선율;%)

1. 건물외부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고	
지붕	모르터마감	부분수리	5	18	시멘트액체방수	
		전면재바름	15	100		
	콩자갈깔기	보충	5	15	크링카타일 단열층 및 보호층 포함	
		타일	부분수리	10		5
	아스팔트방수층	"	8	10		
		전면재방수	25	100		
	고분자도막방수	부분수리	5	10		
		전면재방수	15	100		
	고분자시트방수	부분수리	8	20		
전면재방수		20	100			
외벽	모르터마감	부분수리	8	15		
		전면재바름	25	100		
	인조석깔기	부분수리	10	5		
		전면수리	30	100		
	인조석	부분수리	8	15		
		씻어내기	전면수리	30	100	
	타일붙이기	부분수리	8	10	자기질 타일	
		전면수리	40	100		
	돌붙이기	부분수리	25	5	화강석	
		수성페인트	전면재도장	5		

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
외부 창·문	철제 창·문	창·문틀수리	15	20	창호철물의 제외
		창·문수리	15	15	
		전면교체	30	100	
	알미늄 창문	창·문틀수리	20	10	창호철물은 제외
		창·문수리	20	15	
		전면교체	40	100	
	유성페인트칠	전면재도장	3	100	철재부분
		전면재방청	6	100	
	합성수지 페인트칠	전면재도장	6	100	철재부분
		전면재방청	12	100	
기타	지붕낙수구	부분수리	6	10	주물재 또는 P.V. C 제품
		전면교체	28	100	
	흡통	부분수리	6	10	P.V.C 제품
		전면교체	28	100	
	철제난간	전면교체	25	100	
	철제피난계단	부분수리	8	16	
		전면교체	30	100	
	쓰레기투입구및 소화구	부분수리	5	25	

2. 건물내부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
천정	회반죽마감	부분보수	7	20	
		전면보수	30	100	
	모르터마감	전면보수	30	100	
		보드(텍스)류	전면보수	25	
	수성도료칠	전면도장	5	100	
	유성도료칠	전면도장	5	100	
	합성수지도료칠	전면도장	6	100	

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
내벽	회반죽마감	부분보수	7	20	
		전면재마감	30	100	
	보드류	전면재붙임	20	100	
		부분수리	20	10	
	타일붙임	전면재붙임	50	100	
		전면재도배	10	100	
	벽지	전면재도장	5	100	
	수성도료칠	전면재도장	5	100	
	유성도료칠	전면재도장	6	100	
	합성수지도료칠	전면재도장	10	15	
	칸막이벽(목재)	부분보수	10	10	
	칸막이벽(경량 철골)	부분수리	5	15	
바닥	모르터 마감	부분수리	20	100	
		전면재마감	8	10	
	타일붙임	부분수리	30	100	
		전면재붙임	15	10	
	인조석깔기	부분보수	30	100	
		전면보수	7	15	
	마루널깔기	부분보수	25	100	
		전면재깔기	6	15	
	아스타일류깔기	부분수리	18	100	
		전면교체	20	10	
내부 창·문	알미늄 창·문	창·문틀수리	20	15	
		창·문수리	40	100	
		창·문교체	13	18	
	목재 창·문	창·문틀수리	10	20	
		창·문수리	28	100	
		창·문교체			

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
계단	인조석까기	부분수리	7	10	철제 및 목재 혼합 난간포함
		전면수리	25	100	
	모르타마감	부분수리	5	15	
		전면수리	20	100	
	바닥아스타일	부분수리	8	10	
		전면수리	15	100	
	계단논스립	전면교체	15	100	
	철제난간	전면교체	23	100	
	스텐레스난간	전면교체	40	100	
유성페인트	전면도장	5	100		
기타	단열층 (벽, 천정)	부분보수	15	20	보호층포함(중공벽 단열층 제외)
		전면보수	50	100	

3. 전기·소화 및 승강기 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
예비전 원(자가 발전)설 비	내연기관	교체	30	100	
	발전기	"	30	100	
	냉각수 탱크	"	15	100	
	기름탱크	"	20	100	
	배전반	"	20	100	
	자동제어반	"	20	100	
	축전지	"	4	100	

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
변전 설비	변압기	교체	20	100	
	콘덴사	"	20	100	
	수전반	"	20	100	
	배전반	"	20	100	
	유도전압조정기	"	20	100	
	축전지	"	10	100	
	충전기	"	18	100	
옥내 배선 설비	스위치	교체	5	100	
	콘센트	"	6	100	
	배선배관	"	20	100	
인터폰 설비	인터폰	교체	20	100	
자동화재 감지시설	감지기	교체	20	100	
	수신반	"	20	100	
소화 설비	소화펌프	해체수리	9	50	
		교체	20	100	
	모타	"	20	100	
	내연기관(엔진)	"	25	100	
	소화기구	"	20	100	
	스프링클러	"	25	100	
	급수변	"	20	100	
	급수관방노피복	"	15	100	
승강기 및 인양기	기계장치	교체	15	100	
	와이어로프	"	5	100	

4. 급수·위생·가스 및 환기설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
급수 설비	터빈펌프	교체	15	100	
	고가수조	"	20	100	
	급수관	"	15	100	
	수량계	"	15	100	
가스 설비	배관	교체	15	100	
	가스콕크	"	13	100	
배수 설비	펌프	교체	12	100	
	배수관	"	15	100	
	배변관	"	25	100	
위생 기구 설비	대변기	교체	20	100	
	소변기	"	25	100	
	세면기	"	20	100	
	수세기	"	20	100	
	세탁조	"	17	100	
	경사싱크	"	20	100	
환기설비	환기팬	교체	15	100	

5. 난방 및 급탕설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
난방 설비	보일러	해체수리	10	10	
		교체	15	100	
	급수탱크	"	15	100	
	보일러수관	"	9	100	발브류포함

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
난방 설비	난방순환펌프	교체	10	100	보온피복·바닥단열 층 및 보호층 포함
	유류저장탱크	"	20	100	
	난방관	"	15	100	
급탕 설비	순환펌프	해체수리	5	20	
		교체	10	100	
	급탕조	"	15	100	

6. 옥외부대시설

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
옥외 부대 시설	콘크리트포장	전면수선	12	100	
	아스팔트포장	전면수선	12	100	
	P.V.C 피복	전면수선	30	100	
	철망울타리				
	아연도금철망	알미늄페인트	6	100	
	울타리	전면교체	30	100	
	어린이놀이터시설	전면교체	15	100	
	보도블럭	전면교체	12	100	
	정화조	부분수선	7	15	
	배수로 및 맨홀	부분수리	5	10	

○○공동주택단지의 장기수선계획표

준공일자 : 총세대수 : 세대

총분양면적 : 계획표작성일자 :

공사장소	공사시방	수량	단가	연도별 추정 수선공사비					
				연도	연도	연도	연도	연도	계
			계						

년 월 일

작성자 : ○○공동주택단지 관리사무소장

[별지 1] 감리수행실태 점검 총괄표

감리수행실태 점검 총괄표

1. 점검 건수별

점 검 항 목		점 검 결 과(건수)	
		적정건수	부적정건수
감리원구성등	◦ 감리원의 자격 적정여부		
	◦ 상주이행실태		
	◦ 감리결과 기록유지 상태		
시공관련	◦ 계획성 있는 감리업무 수행 여부		
	◦ 품질관리 시험실시 적정여부		
	◦ 시공상태 확인 및 지도업무		
자재품질관리등	◦ 자재품질 시험 및 확인 실적		
	◦ 설계개선 사항 등 지도실적		
현장관리	◦ 재해예방 및 안전관리		
	◦ 공정관리		
기타	◦ 지적사항 사후관리 등		

2. 부적정 현장 점검내용(

현장명)

점 검 항 목		부적정내용	처리계획 및 조치사항
감리원구성등	◦ 감리원의 자격 적정여부		
	◦ 상주이행실태		
	◦ 감리결과 기록유지 상태		
시공관련	◦ 계획성 있는 감리업무 수행 여부		
	◦ 품질관리 시험실시 적정여부		
	◦ 시공상태 확인 및 지도업무		
자재품질관리등	◦ 자재품질 시험 및 확인 실적		
	◦ 설계개선 사항 등 지도실적		
현장관리	◦ 재해예방 및 안전관리		
	◦ 공정관리		
기타	◦ 지적사항 사후관리 등		

※ 매건(현장)별로 작성