

# 서울특별시 공동주택 관리 조례

## 일부개정조례안

# 검 토 보 고

의안 번호	3478
----------	------

2026. 3. 4.  
주택공간위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2026. 2. 9. 최진혁 의원 발의(2026. 2. 12. 회부)

### 2. 제안이유

- 최근 공동주택에 설치된 지능형 홈네트워크 설비가 확산되면서 출입통제, 주차관리, 승강기, 에너지 관리 등 주요 생활 인프라가 네트워크로 연동·운영되고 있으나, 보안 취약점을 악용한 해킹 사고 위험이 지속해서 증가하고 있음.
- 국토교통부는 「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」을 개정(2022.7.1. 시행)하여 공동주택 내 세대 간 네트워크 분리 등 보안강화를 의무하고 있으나, 기존 공동주택의 경우 보안 설비 개선에 상당한 비용이 소요되어 입주민의 자발적인 개선 추진에 한계가 있음.
- 이에 개정을 통해 공동주택의 홈네트워크 해킹 방지 및 정보보호 수준을 제고하고, 입주민의 재정적 부담을 완화하기 위하여 홈네트워크 보안 강화를 위한 비용 지원 근거를 신설함으로써 안전하고 신뢰할 수 있는 주거

환경 조성에 이바지하고자 함.

### 3. 주요내용

가. 공동주택의 홈네트워크보안 지원 신설(안 제5조의4)

### 4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 30세대 이상의 공동주택을 대상으로, 주택에 설치된 지능형 홈네트워크 설비(이하 ‘홈네트워크 설비’)<sup>1)</sup>의 보안 강화를 위하여 「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」(이하 ‘기술기준’) 제14조의 2에 따라 세대간 네트워크를 분리하는 경우 그 비용을 시장이 지원할 수 있도록 근거를 신설하고, 지원 범위를 정하려는 것임(안 제5조의4 신설).

현행	개정안
<신 설>	제5조의4(공동주택의 홈네트워크보안 지원) ① 시장은 「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」 제14조의2에 따라 공동주택 입주민이 홈네트워크 해킹 방지 등 보안 강화를 위하여 세대 간 네트워크 분리를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위안에서 지원할 수 있다. ② 제1항에 따른 예산의 지원대상은 「주택법 시행령」 제27조제2호에 따른 30세대 이상의 지능형 홈네트워크 설비가 설치된 공동주택으로 한다. ③ 제1항에 따른 예산의 지원범위는 민간주택의 경우 사업비의 70퍼센트 이하로 하되 최대 3억원을 초과할 수 없으며, 공공주택의 경우 사업비 전부를 지원할 수 있다. ④ 제1항에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 정한다.

- ‘네트워크 분리(망 분리)’란 내부 및 외부 네트워크망을 서로 분리하여 외부로부터의 침입 및 내부 정보의 유출을 막는 것을 의미<sup>2)</sup>하는데, 사업

1) “홈네트워크 설비”란, 주택의 성능과 주거의 질 향상을 위하여 세대 또는 주택단지 내 지능형 정보통신 및 가전기기 등의 상호 연계를 통하여 통합된 주거서비스를 제공하는 설비로 홈네트워크 망, 홈네트워크장비, 홈네트워크사용기기로 구분함(「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」 제3조제1호)(붙임2. 참고)

2) 출처: AhnLab(<https://www.ahnlab.com/ko/contents/content-center/14140>)

주체가 주택에 홈네트워크 설비를 설치하는 경우에는 2022년 7월 1일부터 시행된 기술기준<sup>3)</sup>에 따라 단지서버<sup>4)</sup>와 세대별 홈게이트웨이<sup>5)</sup> 사이의 망을 물리적 또는 논리적 방법으로 분리·구성하여야 함.

- ‘물리적 분리’는 단지서버로부터 각 세대를 연결하는 네트워크 회선을 세대수만큼 각각 독립적으로 구축하는 방법을 의미하며, ‘논리적 분리’는 네트워크 회선을 타세대와 공동으로 이용하더라도 소프트웨어를 이용하여 물리적으로 분리된 것과 유사하게 운영하는 방법을 의미함<sup>6)</sup>(붙임3. 참고).
- 이러한 규정은 2021년 말, 아파트 700여 곳에서 월패드 해킹으로 입주민 사생활 정보가 유출되었던 사건<sup>7)</sup>이 발생한 이후 도입된 제도이며, 2024년 5월에는 의무관리대상 공동주택의 관리주체가 수립하는 ‘안전관리계획’의 범위에 홈네트워크 설비를 포함하도록 「공동주택관리법 시행규칙」이 개정<sup>8)</sup>되었으며, 한국인터넷진흥원에서는 2023년부터 2025년까지 3년간 기축 아파트에 대한 보안강화 지원사업을 시행한 바 있음<sup>9)</sup>.

○ 그러나, 제도개선과 정부의 노력에도 불구하고, 개선된 제도시행 이전에

- 
- 3) 「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」 제14조의2(홈네트워크 보안) ① 단지서버와 세대별 홈게이트웨이 사이의 망은 전송되는 데이터의 노출, 탈취 등을 방지하기 위하여 물리적 방법으로 분리하거나, 소프트웨어를 이용한 가상사설통신망, 가상근거리통신망, 암호화기술 등을 활용하여 논리적 방법으로 분리하여 구성하여야 한다.(2021.12.31. 개정, 2022.7.1. 시행)
  - 4) 홈네트워크 설비를 총괄적으로 관리하며, 이로부터 발생하는 각종 데이터의 저장·관리·서비스를 제공하는 장비를 말함.
  - 5) 전유부분에 설치되어 세대내에서 사용되는 홈네트워크 사용기기들을 유무선 네트워크로 연결하고, 세대망과 단지망을 상호 접속하는 장치를 말함.
  - 6) 출처: ‘홈네트워크 보안가이드’(과학기술정보통신부, 한국인터넷진흥원)
  - 7) “아파트 700곳 월패드 해킹 사생활 유출 의혹”(뉴스1, 2021.12.06.)
  - 8) 「공동주택관리법 시행규칙」(국토교통부령 제1335호, 2024.5.22.개정·시행)

제11조(안전관리계획 수립 대상 등) 영 제33조제1항제9호에서 “국토교통부령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

- 6. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제32조의2에 따른 지능형 홈네트워크 설비(이하 “지능형 홈네트워크 설비”라 한다)

9) [https://www.kisa.or.kr/401/form?postSeq=3482&lang\\_type=KO&page=1](https://www.kisa.or.kr/401/form?postSeq=3482&lang_type=KO&page=1)

주택건설사업계획승인(이하 ‘사업승인’)된 아파트가 다수 존재<sup>10)</sup>하고 있어, 실제 보안에는 허점이 많다는 지적도 있으며<sup>11)</sup>, 특정 브랜드의 고가 모델을 구입하는 등 입주민이 비용 높은 비용을 부담하게 된다는 우려<sup>12)</sup>도 제기된 바 있음.

- 이러한 배경에서, 이 개정조례안은 서울시가 네트워크 망분리에 소요되는 비용을 지원할 수 있도록 함으로써 공동주택의 관리주체가 입주민의 사생활 정보유출 예방에 투입해야 하는 비용부담을 덜어주고자 발의된 것으로 이해되나, 다음과 같은 측면에서 종합적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.

#### 가. 지원항목 분류(안 제5조의4제1항)

- 먼저, 홈네트워크 설비의 네트워크 분리방식 중, ‘물리적 분리’ 방식은 네트워크 회선 상에 세대별로 각각 전용선 라우터<sup>13)</sup> 등을 설치해야 하기 때문에 별도의 장비 도입이 필요한 사항으로, 논리적 분리방식에 비해 많은 비용이 투입되는 상황임<sup>14)</sup>. 또한, 법 시행규칙<sup>15)</sup>에 따르면 홈네트워

10) ‘서울시 공동주택 아파트 정보’ 확인 결과, 2022년 7월 1일 이전 ‘사업승인’된 아파트는 총 2,727 단지, 1,608,316세대인 것으로 확인됨

11) ““700단지 월패드 해킹 잇었다”...보안규정 바꿨지만 구멍 ‘송송’”(연합뉴스, 2024.11.17.)

12) 국제 보안통신 규격이 있음에도 정부가 이를 적용하도록 의무화하지 않음에 따라, 가상사설통신 망(VPN)업체가 각자 다른 방식을 취해 상호 연동성을 확보하지 못하는 실정임. 이에 따라 월패드와 단지서버 중간에 위치한 통신규격의 호환성을 확보하기 위해서는 특정 브랜드의 고가 월패드를 구입하거나, 월패드와 시스템 전체를 교체해야 하는 어려움이 있음.(“아파트 보안 망분리 호환 안돼 입주민 비용 부담”(전자신문, 2025.8.17.))

13) 라우터는 여러 컴퓨터 네트워크를 서로 연결하고 통신할 수 있도록 도와주는 장치임. 라우터는 중앙 허브 역할을 하며, 네트워크 트래픽을 라우팅하고 데이터 패킷이 올바른 목적지로 전송되도록 하고, 네트워크 보안 기능을 제공함

([https://www.lenovo.com/kr/ko/glossary/router/?orgRef=https%253A%252F%252Fwww.google.com%252F&srsltid=AfmBOor4vSWI1786uTnFX7Mn1PBLCqiyMqex\\_Okc6\\_6f09pdHjtZ1-Gd](https://www.lenovo.com/kr/ko/glossary/router/?orgRef=https%253A%252F%252Fwww.google.com%252F&srsltid=AfmBOor4vSWI1786uTnFX7Mn1PBLCqiyMqex_Okc6_6f09pdHjtZ1-Gd))

14) 물리적 망분리는 보안성이 높지만 시스템을 구축하는데 많은 비용이 들어가고, 논리적 망분리는 물리적으로 여러개의 망을 설치하지 않아도 돼 구축 비용이 저렴함(“아파트 망분리로 ‘월패드 해킹’ 막는다...안정성과 가격 경쟁력 갖춘 보안 솔루션 필요”(동아일보, 2022.10.13.))

15) 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] 장기수선계획의 수립기준(제7조제1항 및 제9조 관련)

크기기 및 단지공용시스템 장비 등 ‘지능형 홈네트워크 설비’의 교체는 장기수선계획에 포함되기 때문에 원칙적으로 관리주체가 장기수선충당금을 활용해야 하는 사항으로 판단됨<sup>16)</sup>.

- 반면, ‘논리적 분리’ 방식은 보안소프트웨어 설치 및 유지보수에 필요한 비용이 소요될 것으로 보이는데, 이 사항은 법 시행령 별표<sup>217)</sup>에 따른 관리비항목 중 ‘지능형 홈네트워크 설비유지비’에 포함되는 것으로 보임.
- 서울시는 「공동주택관리법」(이하 ‘법’) 제85조제1항<sup>18)</sup> 및 「서울특별시 공동주택 관리 조례」(이하 ‘조례’) 제11조<sup>19)</sup>에 따라 ‘공동주택 모범관리 단지 지원사업’<sup>20)</sup>(이하 ‘모범단지 지원사업’)을 시행 중으로, 이를 통해 관

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
차. 지능형 홈네트워크 설비	1) 홈네트워크크기기	전면교체	10	100	
	2) 단지공용시스템 장비	전면교체	20	100	

16) 법 제85조 등에 따라 서울시가 추진하고 있는 ‘공동주택 모범관리단지 지원사업’(이하 ‘모범단지 지원사업’)은 관리노동자 휴게실 또는 주민공동시설 보수, 공용시설 냉·난방기 설치 등을 지원하고 있으며, 일반 관리비 지출 및 장기수선계획 대상(붙임4. 참고)은 현실적으로 추진하고 있지 않은 상황임.

<모범단지 지원사업 지원 내용>(출처: 2026년 공동주택 모범단지관리 지원사업 추진계획)

- 관리노동자 휴게실 및 경로당 등 주민 커뮤니티시설 보수, 실외 공용 충전시설 설치
- 공용시설 냉·난방기 및 공기청정기 설치, 공용집기 및 물품 구매
- 공동주택 구성원 간 소통과 화합을 위한 공동체 활성화 프로그램 운영비 등]

※1개 단지당 최대 3천만원 한도(관리주체 자부담률 10% 이상)

17) 참고로, 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용은 관리비 항목에 포함되어 있음 (「공동주택관리법 시행령」 [별표 2] 관리비의 비목별 세부명세(제23조제1항 관련)).

관리비 항목	구성명세
6. 지능형 홈네트워크 설비유지비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.

- 18) 「공동주택관리법」 제85조(관리비용 등의 지원) ①지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, 층간소음 개선을 위한 층간소음의 측정·진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다.
- 19) 조례 제11조(공동주택관리업무 필요비용 지원) ①시장은 맑은 아파트 만들기의 원활한 추진을 위하여 공동주택관리 관련 시범사업과 공동주택단지내 공동체 활성화를 위한 공모사업 등을 추진할 수 있으며, 법 제85조제1항에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.
- 20) 공동주택 관리노동자(경비원, 미화원, 관리사무소 직원)와 입주민 등 구성원간 존중과 배려를 바

리노동자 휴게실 또는 주민공동시설을 보수하거나 주민공동체 활성화를 위한 프로그램 운영에 필요한 비용의 일부를 지원하고 있음.

- 이와 함께, 소규모 공동주택<sup>21)</sup>의 안전관리(조례 제5조의2<sup>22)</sup>)와, 공동주택 화재안전과 관련한 비상문자동개폐장치 및 피난유도선 등 설치에 소요되는 비용지원 근거(조례 제5조의3<sup>23)</sup>)도 명시하고 있음에 따라, 이 개정 조례안에 따른 홈네트워크망의 논리적 분리 방식에 소요되는 관리비용 지원의 근거마련도 검토가 가능할 것으로 보임.

#### 나. 지원 대상(안 제5조의4제2항)

- 안 제5조의4제2항은 30세대 이상의 공동주택<sup>24)</sup>을 지원대상으로 하고 있는데, 소규모 공동주택의 경우 관리주체<sup>25)</sup>를 구성할 의무가 없음에 따라, 지원신청 등을 위한 의사결정 또는 지원예산을 집행할 주체가 없으므로

탕으로 상생하는 모범관리단지를 발굴·지원하여 건전한 공동체 문화 조성에 기여하기 위한 사업임.

21) 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택을 말함(법 제34조)

22) 조례 제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① 시장은 「공동주택관리법」 제34조에 따라 구청장이 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다. 다만, 「건축물관리법」에 따른 점검 또는 보수·보강 등의 지원을 받은 소규모 공동주택은 제외한다.

1. 「공동주택관리법」 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
  2. 「공동주택관리법」 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
  3. 그 밖에 재난·재해 등으로 인한 위험 시설물의 보수·보강
- ② 제1항에 따른 예산의 지원대상은 사용승인일로부터 15년이 경과된 소규모 공동주택으로서, 국민주택규모 이하가 50% 이상인 공동주택 및 건축물로 한정한다. 다만, 시장이 안전관리가 시급하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 정한다.

23) 조례 제5조의3(공동주택 옥상피난설비 설치 지원) ① 시장은 화재 시 신속한 옥상 대피를 위하여 「유도등 및 유도표지의 화재안전성능기준」 제3조제1호부터 제10호까지의 시설 또는 이와 비슷한 시설인 옥상피난설비의 설치를 관리주체에게 권고하고, 필요시 그 비용의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

② 제1항에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 정한다.

24) 「주택법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제27조제1항제2호(붙임1. 참고)에 따른 사업계획 승인 대상에 해당함.

25) 홈네트워크 설비를 설치한 자는 홈네트워크 설비의 유지·관리 매뉴얼을 관리주체 및 입주자대표회의에 제공해야 함(기술기준 제14조제1항)

로, 주민 자치의결기구(입주자대표회의)를 구성해야 하는 의무관리대상 공동주택<sup>26)</sup>을 지원대상으로 설정할 필요가 있겠음.

- 또한, 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」 제8조의3은 시장 또는 서울주택도시개발공사가 공공주택 건설 시 홈네트워크 설비 등을 설치하도록 규정하고 있으므로, 공공주택에 관한 지원사항은 제외할 필요가 있겠음.
- 아울러, 기술기준이 개정되어 홈네트워크 망분리 의무가 시작된 2022년 7월 1일을 기준으로, 그 이전에 사업승인을 득한 공동주택<sup>27)</sup>으로서 홈네트워크 설비가 설치된 단지를 지원대상으로 규정할 필요가 있겠음.

#### 다. 지원비용의 범위(안 제5조의4제3항)

- 안 제5조의4제3항은 민간주택의 경우 사업비의 70퍼센트 이내에서 최대 3억원까지, 공공주택의 경우 사업비 전부를 지원할 수 있도록 규정하고 있음.
- 그러나, 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제3조는 도시계획 및 주택 정비 분야 기준보조율을 30퍼센트에서 50퍼센트까지로 정하고 있어, 이

26) “의무관리대상 공동주택”은 공동주택을 전문적으로 관리하는자를 두고, 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로, 다음 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말함(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호)

300세대 이상의 공동주택 / 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택 / 150세대 이상으로서 중앙집중식(지역난방방식 포함)의 공동주택 / 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 / 공동주택 중 입주자 등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 공동주택

27) 개정된 기술기준 부칙에 따라 기술기준 제14조의2는 2022년 7월 1일 이후 주택건설사업계획승인을 신청하는 단지부터 적용해야 함

기술기준 부칙 <제2021-1533호, 2021.12.31.>

제1조(시행일) 이 고시는 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 이 고시 시행 이후 주택건설사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

를 토대로 공공주택 사업 등 공공기관이 시행하는 사업의 경우에도 통상 최대 50퍼센트 이내로 지원하고 있으며, 모범단지 지원사업의 경우에도 선정된 단지당 최대 3천만원(자부담 10% 이상)까지 지원하고 있음을 감안하여 비용지원의 범위에 대한 논의가 필요하겠음.

- 특히, 현재 네트워크 분리에 관한 기술 표준화가 이루어지지 않아 설비 종류 및 방식 등에 따른 보안수준과 투입비용을 명확하게 파악하기 어려운 상황임.
- 참고로, 2022년 국회 과학기술정보방송통신위원회 국정감사 당시 네트워크 분리에 세대당 151만원 수준의 비용이 발생한다고 언급되었는데<sup>28)</sup> 이를 토대로, '22년 7월 1일 이전 사용승인된 의무관리대상 아파트 세대수(2,370단지, 1,404,780세대)<sup>29)</sup>의 10%를 지원한다는 가정 하에 단순 산출 시, 약 2,121억 규모의 예산이 소요될 것으로 예상됨<sup>30)</sup>.

## 라. 종합의견

- 종합하면, 개정조례안은 기술기준 개정 전 홈네트워크 설비가 설치된 단지에 대해 보안강화를 위한 네트워크 분리에 필요한 비용을 서울시가 보

28) 2022년 국회 과학기술정보방송통신위원회 국정감사 한국정보통신진흥협회 연구에 따르면 50세대 규모 아파트에서는 7억 5,815만원, 세대당 151만원 수준의 홈네트워크 설비 설치 비용이 발생한다는 자료가 제출된 바 있음. (“김영식 “공동주택 망분리시 세대당 151만원 비용 부담””, 파이낸셜 뉴스, 2022.10.11.)

<세대당 151만원을 기준으로 산출한 공동주택 세대규모별 비용추정>

세대 규모	예상 설치비 총액(대략적 추정)	세대당 부담금
소규모 단지(30세대)	약 4,500만 ~ 5,000만원	150~167만원
중규모 단지(100세대)	약 1억 5,000만원 ~ 2억원	150~200만원
대규모 단지(300세대)	약 4억 5,000만원 ~ 5억원	150~167만원
대규모 단지(500세대)	약 7억 5,000만원 ~ 8억원	150~160만원

29) ‘서울시 공동주택 아파트 정보’(서울 열린데이터 광장)를 사용함

30) 참고로, 2026년 ‘공동주택관리 실태조사 및 모범단지 지원’사업 중 시설개선 및 관리노동자 등 지원 항목으로 25억 2천5백만원이 편성됨.

조지원함으로써, 입주자들의 편리하고 안전한 주거환경 조성에 기여한다는 점에서 개정 필요성이 인정됨.

- 다만, 분리기술이 표준화 단계에 이르지 못한 점을 감안하여, 지원시점을 기술기준 표준화 이후로 설정하는 방법도 고려할 필요가 있겠으며, 이에 대비하여 집행기관은 네트워크 분리방식과 연계한 구체적 지원방안을 사전에 검토할 필요가 있겠음.
- 끝으로, 지원대상을 민간주택 중 의무관리대상 공동주택으로 국한하고, 지원범위 및 절차, 방법 등에 관한 사항은 시장이 정할 수 있도록 하고 있으므로(안 제5조의4제4항), 안 제3항을 삭제하는 것도 검토가 가능하겠으며, 2022년 7월 1일 이전에 사업계획승인 된 단지에 적용하도록 부칙 마련이 필요할 것으로 사료됨.

현행	개정안	수정안
<신 설>	<p>제5조의4(공동주택의 홈네트워크보안 지원) ① ---- 「<b>지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준</b>」 제14조의2에 따라 공동주택 입주인이 홈네트워크 해킹 방지 등 보안 강화를 위하여 세대 간 네트워크 분리를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위안에서 지원할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 예산의 지원대상은 「<b>주택법 시행령</b>」 제27조제2호에 따른 30세대 이상의 지능형 홈네트워크 설비가 설치된 공동주택으로 한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 예산의 지원범위는</p>	<p>제5조의4(공동주택의 홈네트워크보안 지원) ① ---- <b>공동주택 입주인이</b></p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>② -----</p> <p><b>법 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 중</b>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p>

<p>민간주택의 경우 사업비의 70퍼센트 이하로 하되 최대 3억원을 초과할 수 없으며, 공공주택의 경우 사업비 전부를 지원할 수 있다.</p> <p>④ 제1항에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 정한다.</p>	<p>③ (개정안 제4항과 같음)</p>
--	------------------------

개정안 부 칙	수정안 부 칙
<p><u>이 조례는 공포한 날부터 시행한다</u></p>	<p>제1조(시행일) <u>이 조례는 공포한 날부터 시행한다</u></p> <p>제2조(적용례) 개정조례는 2022년 7월 1일 이전에 주택건설사업계획승인을 신청한 공동주택에 적용한다.</p>

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.11)

[붙임2] 홈네트워크 설비의 구성 및 개념도(p.15)

[붙임3] 네트워크 분리 개념도(출처: 홈네트워크 보안가이드)(p.16)

[붙임4] 장기수선계획 수립기준(p.17)

■ 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장
  2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수
- ② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.
- ③ 주택건설사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 제2항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.
1. 공구별 공사계획서
  2. 입주자모집계획서
  3. 사용검사계획서
- ④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제1항 또는 제3항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.
- ⑥ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 사업계획승인서 및 관계서류의 사본을 지체 없이 송부하여야 한다.

## ■ 「주택법 시행령」

제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다.

1. 단독주택: 30호. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 단독주택의 경우에는 50호로 한다.
  - 가. 법 제2조제24호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 아니하고 일단(一團)의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택
- 나. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥
2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.

가. 다음의 요건을 모두 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택

- 1) 세대별 주거전용면적이 30제곱미터 이상일 것
- 2) 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것. 다만, 해당 주택단지의 진입도로가 두 개 이상인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추면 진입도로의 폭을 4미터 이상 6미터 미만으로 할 수 있다.

가) 두 개의 진입도로 폭의 합계가 10미터 이상일 것

나) 폭 4미터 이상 6미터 미만인 진입도로는 제5조에 따른 도로와 통행거리가 200미터 이내일 것

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역에서 같은 조 제2호가목에 따른 주거환경개선사업(같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 경우만 해당한다)을 시행하기 위하여 건설하는 공동주택. 다만, 같은 법 시행령 제8조제3항제6호에 따른 정비기반시설의 설치계획대로 정비기반시설 설치가 이루어지지 아니한 지역으로서 시장·군수·구청장이 지정·고시하는 지역에서 건설하는 공동주택은 제외한다.

② 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 면적”이란 1만제곱미터를 말한다.

③ 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 330만제곱미터 이상의 규모로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 또는 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 추진하는 지역 중 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역에서 주택건설사업을 시행하는 경우
2. 수도권(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 말한다. 이하 같다) 또는 광역시 지역의 긴급한 주택난 해소가 필요하거나 지역균형개발 또는 광역적 차원의 조정이 필요하여 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역에서 주택건설사업을 시행하는 경우
3. 다음 각 목의 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50퍼센트를 초과하여 출자한 위탁관리 부동산투자회사(해당 부동산투자회사의 자산관리회사가 한국토지주택공사인 경우만 해당한다)가 「공공주택 특별법」 제2조제3호나목에 따른 공공주택건설사업(이하 “공공주택건설사업”이라 한다)을 시행하는 경우

가. 국가

나. 지방자치단체

다. 한국토지주택공사

라. 지방공사

④ 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업의 경우

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역(유통상업지역은 제외한다)에서 30세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것

나. 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90퍼센트 미만일 것

2. 「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 생활환경정비사업 중 「농업협동조합법」 제2조제4호에 따른 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업인 경우

⑤ 제1항 및 제4항에 따른 주택건설규모를 산정할 때 다음 각 호의 구분에 따른 동일 사업주체(「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 포함한다)가 일단의 주택단지를 여러 개의 구역으로 분할하여 주택을 건설하려는 경우에는 전체 구역의 주택건설호수 또는 세대수의 규모를 주택건설규모로 산정한다. 이 경우 주택의 건설기준, 부대시설 및 복리시설의 설치기준과 대지의 조성기준을 적용할 때에는 전체 구역을 하나의 대지로 본다.

1. 사업주체가 개인인 경우: 개인인 사업주체와 그의 배우자 또는 직계존비속

2. 사업주체가 법인인 경우: 법인인 사업주체와 그 법인의 임원

⑥ 법 제15조제2항에서 “주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 말한다.

1. 주택건설사업계획 승인신청의 경우: 다음 각 목의 서류. 다만, 제29조에 따른 표본설계도서에 따라 사업계획승인을 신청하는 경우에는 라목의 서류는 제외한다.

가. 신청서

나. 사업계획서

다. 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도

라. 공사설계도서. 다만, 대지조성공사를 우선 시행하는 경우만 해당하며, 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 국토교통부령으로 정하는 도서로 한다.

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제1항제3호 및 제97조제6항제3호의 사항을 적은 서류(법 제24조제2항에 따라 토지를 수용하거나 사용하려는 경우만 해당한다)

바. 제16조 각 호의 사실을 증명하는 서류(공동사업시행의 경우만 해당하며, 법 제11조제1항에 따른 주택조합이 단독으로 사업을 시행하는 경우에는 제16조제1항제2호 및 제3호의 사실을 증명하는 서류를 말한다)

사. 법 제19조제3항에 따른 협의에 필요한 서류

아. 법 제29조제1항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항을 기재한 서류

자. 주택조합설립인가서(주택조합만 해당한다)

차. 법 제51조제2항 각 호의 어느 하나의 사실 또는 이 영 제17조제1항 각 호의 사실을 증명하는 서류(「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업 등록을 한 자가 아닌 경우만 해당한다)

카. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

2. 대지조성사업계획 승인신청의 경우: 다음 각 목의 서류

가. 신청서

나. 사업계획서

다. 공사설계도서. 다만, 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 국토교통부령으로 정하는 도서로 한다.

라. 제1호마목·사목 및 아목의 서류

마. 조성한 대지의 공급계획서

바. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

제45조(주택건설기준 등에 관한 규정) 다음 각 호의 사항은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다.

1. 법 제35조제1항제1호에 따른 주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준
2. 법 제35조제1항제2호에 따른 주택의 구조·설비기준
3. 법 제35조제1항제3호에 따른 부대시설의 설치기준
4. 법 제35조제1항제4호에 따른 복리시설의 설치기준
5. 법 제35조제1항제5호에 따른 대지조성기준
6. 법 제36조에 따른 도시형 생활주택의 건설기준
7. 법 제37조에 따른 에너지절약형 친환경주택 등의 건설기준
8. 법 제38조에 따른 장수명 주택의 건설기준 및 인증제도
9. 법 제39조에 따른 공동주택성능등급의 표시
10. 법 제40조에 따른 환기시설 설치기준
11. 법 제41조에 따른 바닥충격음 성능등급 인정
12. 법 제42조에 따른 소음방지대책 수립에 필요한 실외소음도와 실외소음도를 측정하는 기준, 실외소음도 측정기관의 지정 요건 및 측정에 소요되는 수수료 등 실외소음도 측정에 필요한 사항

## ■ 「주택건설기준 등에 관한 규정」

제32조의2(지능형 홈네트워크 설비) 주택에 지능형 홈네트워크 설비(주택의 성능과 주거의 질 향상을 위하여 세대 또는 주택단지 내 지능형 정보통신 및 가전기기 등의 상호 연계를 통하여 통합된 주거서비스를 제공하는 설비를 말한다)를 설치하는 경우에는 국토교통부장관, 산업통상부장관 및 과학기술정보통신부장관이 협의하여 공동으로 고시하는 지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준에 적합하여야 한다.

## 붙임2 홈네트워크 설비의 구성 및 개념도

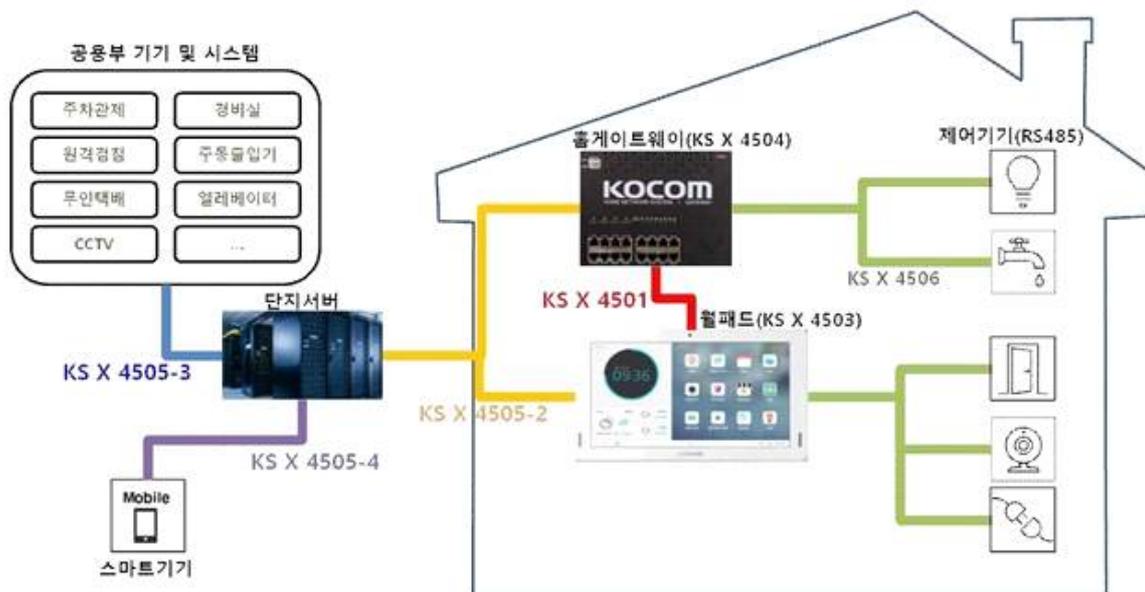
### ■ 설비 구성

구분	세부요소
홈네트워크망	단지망, 세대망
홈네트워크장비	홈게이트웨이, 세대단말기, 단지네트워크장비, 단지서버
홈네트워크사용기기	원격제어기기, 원격검침시스템, 감지기, 전자출입시스템, 차량출입시스템, 무인택배시스템, 그 밖에 홈네트워크 망에 접속하여 설치되는 시스템 또는 장비
홈네트워크 설비 설치공간	세대단자함, 통신배관실, 집중구내통신실, 그 밖의 단지내 홈네트워크 설비를 설치하기 위한 공간

※ 굵은글씨는 필수설비

※ 「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」 제3조(국토교통부 고시 제2020-445호, 산업통상부고시 제2021-240호, 과학기술정보통신부고시 제2021-112호), 재정리

### ■ 지능형 홈네트워크 관련 KS표준 현황(출처: 한국스마트홈산업협회)





**붙임4**

**장기수선계획의 수립기준(「공동주택관리법 시행규칙」〔별표 1〕)**

장기수선계획의 수립기준(제7조제1항 및 제9조 관련)

1. 건물외부

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

2. 건물내부

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

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 예비전원(자가발전) 설비	1) 발전기	부분수선	10	10	
		전면교체	30	100	
	2) 배전반	부분교체	10	10	
		전면교체	20	100	
나. 변전설비	1) 변압기	전면교체	25	100	고효율에너지기자재 적용
	2) 수전반	전면교체	20	100	
	3) 배전반	전면교체	20	100	
다. 자동화재감지설비	1) 감지기	전면교체	20	100	
		2) 수신반	전면교체	20	
라. 소화설비	1) 소화펌프	전면교체	20	100	

	2) 스프링클러 헤드	전면교체	25	100	
	3) 소화수관(강관)	전면교체	25	100	
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치	전면교체	15	100	
	2) 와이어로프, 슈브(도르레)	전면교체	5	100	
	3) 제어반	전면교체	15	100	
	4) 조속기(과속조절기)	전면교체	15	100	
	5) 도어개폐장치	전면교체	15	100	
바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비	부분수선	10	30	고휘도방전램프 [휘도(광원의 단위 면적당 밝기의 정도)가 높은 방전램프] 또는 엘이디(LED) 보안등 적용
	2) 보안등	전면교체	25	100	
사. 통신 및 방송설비	1) 앰프 및 스피커	전면교체	15	100	
	2) 방송수신 공동설비	전면교체	15	100	
아. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	
자. 보안·방범시설	1) 감시반 (모니터형)	전면교체	5	100	
	2) 녹화장치	전면교체	5	100	
	3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100	
차. 지능형 홈네트워크 설비	1) 홈네트워크기기	전면교체	10	100	
	2) 단지공용시스템 장비	전면교체	20	100	

#### 4. 급수·가스·배수 및 환기설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 급수설비	1) 급수펌프	전면교체	10	100	고효율에너지기자재 적용(전동기 포함)
	2) 저수조[스테인레스(STS), 합성수지]	전면교체	25	100	

	3) 급수관(강관)	전면교체	15	100	
나. 가스설비	1) 배관	부분수선	10	10	
	2) 밸브	부분수선	10	30	
다. 배수설비	1) 펌프	전면교체	10	100	
	2) 오배수관(주철)	부분수선	10	10	
	3) 오배수관[폴리염화비닐(PVC)]	부분수선	10	10	
라. 환기설비	환기팬	부분수선	10	10	사무소, 주민공동시설 또는 화장실 등에 설치되는 소형 환풍기는 제외

#### 5. 난방 및 급탕설비

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

#### 6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

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

5) 정화조	부분수리	5	15	
6) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10	
7) 현관입구·지하주차장 진입로 지붕	전면교체	15	100	
8) 자전거보관소	전면교체	15	100	
9) 주차차단기	전면교체	10	100	
10) 조경시설물	부분수선	10	10	
11) 안내 표지판	부분수선	10	30	
12) 전기자동차의 고정형 충전기	부분수선	5	10	공 동 주 택 에 서 직접 설치하여 운영·관리하는 경우만 해당
	전면교체	10	100	

### 7. 피난시설

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