

국토교통부 고시 제2018-541호

「주택법」 제15조제3항 및 같은 법 시행령 제28조제2항에 따른 주택단지 분할 건설·공급 절차 및 방법에 관한 기준을 다음과 같이 개정·고시합니다.

2018년 8월 31일

국토교통부장관

## 주택단지 분할 건설·공급 절차 및 방법에 관한 기준

제1조(목적) 이 기준은 「주택법 시행령」 제28조제2항에 따라 주택단지의 공구별 분할 건설·공급의 절차와 방법에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공구 경계선”이란 주택단지의 공구와 공구를 구분하기 위해 기준이 되는 계획선을 말한다.
2. “공구간 이격거리”란 공구 경계선에서 일정한 거리를 이격함으로써 인해 확보되는 거리를 말한다.
3. “최초 건설공구”란 주택단지 안의 여러 공구 중에서 처음으로 주택 건설사업을 착공하는 공구를 말한다.
4. “최종 건설공구”란 주택단지 안의 여러 공구 중에서 마지막으로

주택 건설사업을 착공하는 공구를 말한다.

제3조(적용범위) 이 기준은 사업주체가 주택법(이하 "법"이라 한다) 제15조제3항에 따라 사업계획의 승인을 받아 일단의 주택단지를 둘 이상의 공구로 분할하여 순차적으로 주택을 건설·공급하는 경우에 적용한다.

제4조(사업계획승인) ① 사업주체는 주택법 시행령(이하 "령"이라 한다) 제27조제6항에 따라 제출하는 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도에 공구간 경계선을 명확하게 표시하여야 하며, 구분된 공구간 경계선을 기준으로 하여 공구별 계획을 수립하고, 사업계획 승인 신청서 등의 관련서류를 작성해야 한다.

② 사업주체가 법 제15조제3항에 따라 제출해야 하는 공구별 공사 계획서, 입주자모집계획서, 사용검사계획서에 포함되어야 하는 사항은 별표1과 같다.

제5조(공구별 계획) ① 사업주체는 공구별 공사를 진행하는 경우 인접 공구의 입주자 등에게 발생할 수 있는 소음, 먼지 피해가 최소화 될 수 있도록 제4조제2항의 공사계획서에 따라 공구의 경계에 방음벽 또는 안전펜스 등의 시설을 설치해야 된다.

② 영 제8조제1호 따른 공구간 경계를 차량 또는 입주자 등의 진출입이 가능하도록 계획할 경우 보도와 차도를 명확하게 구분하고, 주택건설기준 등에 관한 규정(이하 "주택건설기준"이라 한다)에 따른 주택단지안의 도로 기준에 적합하도록 계획한다.

③ 사업주체는 입주자의 보행 안전 확보를 위해 입주자가 있는 공구의 입주자 및 차량의 주출입로가 공사가 진행 중인 다른 공구의 공사차량 진입로와 분리 되도록 한다.

제6조(부대·복리시설) ① 주택건설기준에 따른 부대·복리시설의 설

치 규모는 전체 단지의 세대수, 대지면적 등을 기준으로 하여 산정한다.

② 제1항에 따라 산정된 부대·복리시설은 별표2의 기준에 따라 입주자가 불편이 없도록 최초 건설공구에 전부 설치하거나, 해당 공구별로 분할하여 설치할 수 있다.

제7조(입주자모집) ① 사업주체가 입주자 모집을 하고자 할 경우에는 각 공구별로 「주택공급에 관한 규칙」 제16조에 따라 입주자 모집조건을 갖추어야 한다.

② 사업주체가 「주택공급에 관한 규칙」 제21조에 따라 입주자를 모집하고자 할 때에는 입주자모집공고문에 법 15조제3항에 따른 분할건설·공급 대상 사업장임을 명시하여야 한다.

③ 각 공구별로 입주자모집공고문에는 당해 공구의 부대·복리시설 설치 등 주택공급에 관한 정보와 함께 전체단지와 차기 공구의 정보도 함께 기재하여야 한다.

④ 당해 공구에서 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 차기 공구에 포함하여 입주자모집을 해서는 아니 된다.

제8조(분양가 심사 및 산정) ① 시장·군수·구청장은 법 제57조에 따른 분양가상한제 적용주택을 공구별로 분할 건설·공급할 경우 법 제59조에 따라 최초 건설공구에 대한 분양가격 심사시 전체 주택단지와 각 공구별 분양가격을 승인한다.

② 시장·군수·구청장은 최초 건설공구 이후에 순차적으로 시행되는 건설공구에 대하여 최초 건설공구의 분양가 심사 이후 각 공구별 공급 시차에 따라 발생하는 가산비용을 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」에 따라 반영할 수 있다.

③ 사업주체는 최초건설공구 이후 진행하는 공구에 대해 제2항에 따른 분양가격의 심사를 받기 위해서는 당해 공구의 착공 전에 사업계획승인권자에게 심사를 요청하여야 하며, 사업계획승인권자는 사업주체의 요청이 있는 날로부터 20일 이내에 분양가심사위원회를 소집하여 분양가를 심사하여야 한다.

제9조(사용검사) 사용검사권자는 주택법 시행규칙 제21조제2항에 따라 공구별로 사용검사필증을 교부하는 경우에는 공구별로 부대·복리시설 등이 공사계획서에 적합하도록 설치되었는지 여부를 확인하여야 한다.

제10조(관리비) ① 공구의 입주자 또는 사용자(이하 “입주자 등”이라 한다)는 전체 주택단지의 입주가 완료되기 전까지 해당 공구 주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.

② 관리주체는 제1항에 따른 관리비 중 부대·복리시설과 관련된 관리비는 전용면적 비율(전체 주택단지의 총 전용면적 대비 해당 입주자 등의 전용면적의 비율)에 따라 산출하여 부과한다. 이 경우 당해 공구에 입주자 등의 전용면적 비율에 비해 초과하여 설치된 부대·복리시설에 대한 관리비는 다른 공구에 모집된 입주자 등이 입주하기 전까지 사업주체가 부담한다.

제11조(담보책임 및 하자보수) 「공동주택관리법」 제36조부터 제38조까지에 따라 사업주체의 담보책임 및 하자보수에 관한 사항 중 하자담보책임기간, 하자보수 종료, 하자보수보증금 납부 및 반환 등은 각 공구별 사용검사를 받은 날로부터 기산한다.

제12조(장기수선계획 및 적립) ① 「공동주택관리법」 제29조에 따라 장기수선계획은 각 공구별 사용검사를 신청할 때 사용검사권자에게

제출하여야 한다.

② 제1항에서 수립한 장기수선계획을 인계받은 관리주체는 각 공구별로 입주한 입주자 등으로부터 「공동주택관리법」 제30조에 따라 장기수선충당금을 납부받아 적립하여야 한다.

제13조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2019년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙(2018. 8. 31.)

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

[별표1]

사업계획승인신청서 제출시 첨부 서류

(제4조제2항 관련)

공구명칭	서류 종류	포함하여 할 내용
해당 공구명	공사계획서	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 해당 공구 공사개요                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지면적, 동별 배치계획, 공구간 경계구분 계획(이격거리, 경계간 시설물 설치 등), 공사 기간, 공구별 진출입 계획(입주민 진출입과 공사차량 진출입 분리계획) 등</li> </ul> </li> <li>○ 부대·복리시설 설치 계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시설종류, 설치위치, 설치면적, 공구별 설치 일정 등</li> </ul> </li> <li>○ 주차장 설치 계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설치위치, 설치대수, 공구별 설치일정 등</li> </ul> </li> <li>○ 소음, 분진 발생 저감 및 안전사고 방지계획</li> <li>○ 그 밖에 사업계획 승인시 필요한 사항</li> </ul>
	입주자모집계획서	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입주자모집공고 예정일 및 입주예정일</li> <li>○ 해당 공구에 공급되는 주택 정보                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대당 공급 및 전용면적, 세대수, 층수, 동수, 유형(분양, 임대 등) 등</li> </ul> </li> <li>○ 그 밖에 사업계획 승인시 필요한 사항</li> </ul>
	사용검사계획서	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 착공신고 신청서 제출 예정일</li> <li>○ 사용검사 예정일</li> <li>○ 사용검사 이후 공구간 경계 활용 계획</li> <li>○ 그 밖에 사업계획 승인시 필요한 사항</li> </ul>

※ 비고 : 해당 공구별로 구분하여 작성한다.

[별표2]

공구별 부대·복리시설 설치 기준

(제6조제2항 관련)

구분	항목		설치기준
1) 설치 기준이 세대수 기준인 경우	부대 시설	진입도로, 주차장, 관리사무소, 조경시설 중 휴게시설 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최초 건설공구에 일괄설치하지 않고 해당 공구별로 분할설치하는 경우 다음의 기준에 따를 것</li> <li>- 해당 공구는 공구의 세대수를 기준으로 하여 산정된 시설 규모 이상을 설치</li> <li>- 해당 공구와 그 이전까지의 공구에 설치되는 시설은 해당 공구와 그 이전까지의 공구를 합한 세대수를 기준으로 하여 산정된 시설 이상으로 설치</li> </ul>
	복리 시설	어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 주민공동시설, 보육시설, 작은 도서관, 유치원	
2) 건축 설비인 경우	부대 시설	수해 방지 중 배수구/집수구/집수정, 통신시설, 지능형 홈네트워크 설비, 가스공급시설, 비상급수시설, 난방설비, 냉방설비, 폐쇄회로 텔레비전, 전기시설, 소방시설, 방송수신을 위한 공동수신설비, 급·배수시설, 배기설비	○ 공구별로 기능상 운영이 가능하도록 설치 할 것
3) 기타	부대 시설	조경면적	○ 공구별 세대수, 배치계획 등을 고려하여 적절하게 배분하여 설치
		안내 표지판, 보안등, 폐기물 보관 시설	○ 공구별로 기능상 운영이 가능하도록 설치 할 것
	복리 시설	근린생활시설	○ 공구별로 기능상 운영이 가능하도록 설치 할 것