

共同住宅管理法施行規則

2016年8月12日 国土交通部令第354号 新規制定
2021年12月9日 国土交通部令第942号 最新改正

所管：国土交通部住宅建設供給課

第1章 総則

第1条(目的) この規則は、「共同住宅管理法」及び同法施行令で委任された事項並びにその施行に関し必要な事項を規定することを目的とする。

第2章 共同住宅の管理方法

第2条(共同住宅の共同管理等) 入居者代表会議は、「共同住宅管理法」(以下「法」という。)第8条第1項により共同住宅を共同管理又は区分管理しようとする場合には、次の各号の事項を入居者等に通知して、入居者等の書面同意を得なければならない。〈改正 2017. 10. 18〉

- 一 共同管理又は区分管理の必要性
- 二 共同管理又は区分管理の範囲
- 三 共同管理又は区分管理による次の各目の事項
 - ア. 入居者代表会議の構成及び運営方策
 - イ. 法第9条による共同住宅管理機構の構成及び運営方策
 - ウ. 長期修繕計画の調整及び法第30条による長期修繕引当金の積立及び管理方策
 - エ. 入居者等が負担しなければならない費用変動の推定値
 - オ. その他共同管理又は区分管理により変更され得る事項のうち入居者代表会議が重要であると認める事項
- 四 その他管理規約で定める事項

2 第1項による書面同意は、次の各号の区分により得なければならない。〈改正 2017. 10. 18〉

- 一 共同管理の場合：団地別に入居者等過半数の書面同意。ただし、第3項ただし書に該当する場合には、団地別に入居者等3分の2以上の書面同意を得なければならない。
- 二 区分管理の場合：区分管理単位別入居者等過半数の書面同意。ただし、管理規約で別に定めた場合には、それによる。

3 法第8条第2項の「国土交通部令で定める基準」とは、次の各号の基準をいう。ただし、特別自治市長、特別自治道知事、市長、郡守又は区庁長(区長は、自治区の区長をいい、以下「市長・郡守・区庁長」という。)が地下道、歩道橋、横断歩道その他これらに類する施設の設置を通じて団地間の歩行者通行の利便性及び安全性が確保されたと認める場合には、第二号の基準を適用しない。〈改正 2017. 10. 18〉

- 一 共同管理する総住戸数が1,500戸以下であること。ただし、義務管理対象の共同住宅団地と隣接する300住戸未満の共同住宅団地を共同で管理している場合は除く。
- 二 共同住宅団地の間に「住宅法」第2条第十二号各目のいずれかに該当する施設がないこと

4 入居者代表会議は、法第8条第1項により共同住宅を共同管理又は区分管理することを決定した場合には、遅滞なく、その内容を市長・郡守・区庁長に通報しなければならない。〈改正 2017. 10. 18〉

第2条の2（義務管理対象共同住宅の転換等） 「共同住宅法施行令」（以下「令」という。）第7条の2第1項及び第2項の「国土交通部令で定める届出書」とは、それぞれ別紙第1号書式の義務管理対象共同住宅転換等申告書をいい、当該申告書を提出するときは、次の各号の書類を添付しなければならない。

- 一 提案及び提案者の名簿
- 二 入居者等の同意書
- 三 入居者等の名簿

[本条新設 2020. 4. 24]

第3条（管理方法の決定及び変更決定申告） 令第9条による申告書は、別紙第1号の2書式のとおりとする。〈改正 2020. 4. 24〉

2 入居者代表会議の会長（職務を代行する場合には、その職務を代行する者を含む。以下同じ。）は、市長・郡守・区庁長に、第1項による申告書を提出するときは、管理方法の提案及びそれに対する入居者等の同意書を添付しなければならない。

第3章 入居者代表会議及び管理規約

第1節 入居者代表会議

第4条（入居者代表会議の役員の業務範囲等） 入居者代表会議の会長（以下この条において「会長」という。）は、入居者代表会議を代表して、その会議の議長となる。

2 理事は、会長を補佐し、会長がやむを得ない事由によりその職務を遂行することができないときは、管理規約で定めるところにより、その職務を代行する。

3 監事は、管理費及び使用料及び長期修繕充当金等の賦課・徴収及び支出及び保管等の会計関係の業務並びに管理業務全般に関する管理主体の業務を監査する。

4 監事は、第3項による監査をした場合には、監査報告書を作成し、入居者代表会議及び管理主体に提出して、インターネット・ホームページ（インターネット・ホームページがない場合は、インターネットポータルを通じて管理主体が運営・管理する同様の機能のウェブサイト又は管理事務所の掲示板をいう。）及び棟別掲示板（通路別掲示板が設置されている場合には、これを含む。）に公開しなければならない。〈改正 2019. 10. 24〉

5 監事は、入居者代表会議で議決した案件が関係法令及び管理規約に違反すると判断される場合には、入居者代表会議に再審議を要請することができる。

6 第5項により再審議の要請を受けた入居者代表会議は、遅滞なく、その案件を再度審議しなければならない。

第5条（棟別代表者の候補者等の犯罪歴確認及び返信） 令第17条第1項前段による犯罪経歴の確認要求は、別紙第2号書式による。

2 令第17条第1項後段による同意書は、別紙第3号書式による。

3 令第17条第2項の規定による返信は、別紙第4号書式による。

[題目改正 2018. 9. 14]

第2節 管理規約等

第6条（管理規約の制定及び改正等申告） 令第21条の規定による申告書は、別紙第5号書式による。

2 入居者代表会議の会長（管理規約制定の場合には、事業主体又は法第10条の2第1項による義務管理対象転換共同住宅の管理人をいう。）は、令第21条の規定により市長・郡守・区庁長に第1項による申告書を提出するときは、次の各号の区分に応じた書類を添付しなければならない。〈改正2020.4.24〉

- 一 管理規約の制定及び改正を申告する場合：管理規約の制定及び改正提案並びにそれに対する入居者等の同意書
- 二 入居者代表会議の構成及び変更を申告する場合：入居者代表会議の構成現況（役員及び棟別代表者の氏名・住所・生年月日及び略歴並びにその選出に関する証明書類を含む。）

第3章の2 管理費及び会計運営〈新設2017.10.18.〉

第6条の2（管理費等を預託できる金融機関の範囲） 令第23条第7項第五号の「国土交通部令で定める機関」とは、次の各号の機関をいう。

- 一 「農業協同組合法」に基づく組合、農業協同組合中央会及び農協銀行
- 二 「水産業協同組合法」による水産業協同組合及び水産業協同組合中央会
- 三 「信用協同組合法」による信用協同組合及び信用協同組合中央会
- 四 「セマウル金庫法」によるセマウル金庫及びセマウル金庫中央会
- 五 「森林組合法」による山林組合及び森林組合中央会
- 六 「韓国住宅金融公社法」による韓国住宅金融公社
- 七 「郵便局の預金及び保険に関する法律」による通信官署

[本条新設2017.10.18]

第4章 施設の管理及び行為許可

第7条（長期修繕計画の策定基準等） 令第30条前段の「国土交通部令で定める基準」とは、別表1による基準をいう。

2 法第29条第2項による長期修繕計画の調整は、管理主体が調停案を作成し、入居者代表会議が議決する方法とする。

3 入居者代表会議及び管理主体は、法第29条第2項及び第3項により長期修繕計画を調整する場合には、「エネルギー利用合理化法」第25条により、産業通商資源部長官に登録したエネルギー節約専門企業が提示するエネルギー節約を通じた住宅の温室効果ガス削減のための設備改善の方法を反映することができる。

4 法第29条第4項による長期修繕計画の調整、教育に関する業務を令第95条第3項第一号により委託を受けた機関は、教育実施10日前までに教育の日時、場所、期間、内容及び対象者その他教育に関し必要な事項を公告し、管理主体に通報しなければならない。

5 特別市長、広域市長、特別自治市場・道知事又は特別自治道知事（以下「市・道知事」という。）は、第4項による受託機関に次の各号の事項を履行させなければならない。

- 一 毎年11月30日までに、次の各目の内容が含まれている翌年度の教育計画書を作成し、市・道知事の承認を受けること
 - ア. 教育の日時、場所及び時間
 - イ. 教育予定人員
 - ウ. 講師の氏名及び住所、教育科目別履修時間

- エ. 教育科目及び内容
- オ. その他教育実施に関して市・道知事が要求する事項
- 二 当該年度の教育終了後1月以内に、次の各号の内容が含まれている教育の結果報告書を作成し、市・道知事に報告すること
 - ア. 教育対象者及び履修者名簿
 - イ. 教育計画の主な内容が変更された場合には、その変更内容及び理由
 - ウ. その他教育実施に関して市・道知事が要求する事項

第8条（映像情報処理機器の設置及び管理等） 共同住宅団地に「個人情報保護法施行令」第3条第一号又は第二号による映像情報処理機器（以下「映像情報処理機器」という。）を設置しようとする場合又は設置されている映像情報処理機器を修理又は交換しようとする場合には、長期修繕計画に反映しなければならない。〈改正2019.1.16〉

2 共同住宅団地に設置する映像情報処理機器は、次の各号の基準に適合するように設置して管理しなければならない。〈改正2019.1.16〉

- 一 映像情報処理機器を設置又は交換する場合には、「住宅建設基準等に関する規則」第9条による設置基準に従うこと
- 二 鮮明な画質が維持されるように管理すること
- 三 撮影された資料は、コンピュータのセキュリティシステムを設置して、30日以上保管すること
- 四 映像情報処理機器が故障した場合には、遅滞なく、修理すること
- 五 映像情報処理機器の安全管理者を指定して管理すること

3 管理主体は、映像情報処理機器の撮影データを保安及び防犯目的以外の用途に活用してはならず、他人に閲覧させ、又は提供してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、撮影データを閲覧させ、又は提供することができる。〈改正2019.1.16〉

- 一 情報主体に閲覧又は提供する場合
- 二 情報主体の同意がある場合
- 三 犯罪の捜査と公訴の提起及び維持に必要な場合
- 四 犯罪に対する裁判業務遂行のために必要な場合
- 五 他の法律に特別な規定がある場合

[題目改正2019.1.16]

第9条（長期修繕引当金の獲得） 法第30条第3項による共同住宅の主要な施設の範囲、交換、補修の時期及び方法等は、別表1による。〈改正2021.10.22〉

第10条（設計図書等の保管） 令第32条第1項の「国土交通部令で定める書類」とは、次の各号の書類をいう。

- 一 令第10条第4項により事業主体から引き継いだ設計図書及び装備の明細
- 二 法第33条第1項による安全点検結果報告書
- 三 「住宅法」第44条第2項による監理報告書
- 四 令第32条第2項による共用部分の施設の交換、維持補修及び瑕疵補修等の履歴管理に関する書類、図面及び写真

2 義務管理対象共同住宅の管理主体は、令第32条第2項により共用部分の施設の交換、維持補修及び瑕疵補修等をした場合には、次の各号の書類を共同住宅の管理情報システムに登録しなければならない。

- 一 履歴の明細
- 二 工事前後の平面図及び断面図等の主要図面
- 三 主要な工事写真

第11条（安全管理計画対象等） 令第33条第1項第八号の「国土交通部令で定める施設」とは、次の各号の施設をいう。

- 一 石垣、擁壁、塀、マンホール、浄化槽及び下水道
- 二 屋上及び階段等の欄干
- 三 井戸及び緊急貯水施設
- 四 ポンプ室、電気室及び機械室
- 五 駐車場、敬老堂又は子供の遊び場に設置された施設

2 令第33条第2項第二号により安全管理計画に含まれるべき施設の安全管理に関する基準及び診断は、別表2のとおりとする。

第12条（防犯教育及び安全教育） 法第32条第2項による防犯教育及び安全教育は、次の各号の基準による。

- 一 履修義務教育時間：年2回以内で市長・郡守・区庁長が実施する回数、毎回別4時間
- 二 対象者
 - ア. 防犯教育：経費責任者
 - イ. 消防に関する安全教育：施設物の安全管理責任者
 - ウ. 施設物に関する安全教育：施設物の安全管理責任者
- 三 教育内容
 - ア. 防犯教育：強盗、窃盗等の予防及び対応
 - イ. 消防に関する安全教育：消火、延焼及び火災予防
 - ウ. 施設に関する安全教育：施設事故の予防及び対応

2 「火災予防、消火設備設置、維持及び安全管理に関する法律施行規則」第16条による消防安全教育及び同法施行規則第36条による防火管理者の実務教育を修了した者は、第1項による消防に関する安全教育を修了したものとみなす。

3 法第32条第2項による施設に関する安全教育に関しては、第7条第4項及び第5項を準用する。

第13条（住宅管理士及び住宅管理士補の安全点検の教育機関） 令第34条第3項第二号の「国土交通部令で定める教育機関」とは、次の各号の教育機関をいう。〈改正2018.1.18〉

- 一 「施設の安全性と維持管理に関する特別法」第10条第1項各号による教育機関
- 二 法第81条第1項による住宅管理士団体（以下「住宅管理士団体」という。）

第14条（共同住宅の安全点検） 令第34条第6項により市長・郡守・区庁長は、同条第5項により報告を受けた共同住宅について、次の各号の措置を講じて、毎月1回以上点検を実施しなければならない。

- 一 共同住宅団地別点検責任者の指定
- 二 共同住宅団地別管理カードの備え置き
- 三 共同住宅団地別点検日誌の作成
- 四 共同住宅団地の管理機構と関係行政機関との間の緊急連絡先システムの構成

第15条（行為許可申請等） 法第35条第1項第三号の「国土交通部令で定める軽微な行為」とは、次の各号のいずれかに該当する行為をいう。〈改正2019.1.16〉

- 一 窓枠及びドアフレームの交換
- 二 住戸内の天井及び壁及び床の仕上げの交換
- 三 給水及び排水管等の配管設備の交換
- 四 加熱方式の変更（施設の破損及び撤去を除く。）
- 五 構内通信線路設備、警備室と通話可能な構内電話、知能型ホームネットワーク設備、放送受信のための共同受信設備又は映像情報処理機器の交換（閉回路テレビとネットワークカメラとの間の交換

を含む。)

- 六 保安灯、自転車保管所、案内標識、塀（側帯を除く。）又は歩道ブロックの交換
- 七 廃棄物保管施設（リサイクル品分類保管施設を含む。）、宅配保管ボックス又は郵便ボックスの交換
- 八 造園施設の中の樹木の一部の除去及び交換
- 九 住民運動施設の交換（他の運動種目のための施設に変更することをいい、面積が変更される場合を除く。）
- 十 附帯施設のうち各種設備又は機器の修理及び維持・補修のための部品の一部交換
- 十一 その他第一号から第十号までの規定で定める事項に類似する行為として市長・郡守・区庁長が認める行為

2 令別表3第3号イ目の申告基準欄3)及び同表第6号イ目の申告基準欄1)の「国土交通部令で定める軽微な事項」とは、それぞれ「住宅建設基準等に関する規程」に適合する範囲内において次の各号の施設を使用検査を受けた面積又は規模の10%の範囲で破損、撤去、増築又は増設する場合をいう。〈改正2018.12.28、2019.1.16、2020.11.12、2021.8.27、2021.10.22〉

- 一 駐車場、造景施設、子供の遊び場、管理事務所、警備室、敬老堂又は入居者集会所
- 二 玄関、塀又は公衆トイレ
- 三 警備室との通話が可能な構内電話又は画像情報処理機器
- 四 保安等、自転車保管所又は標識
- 五 擁壁、側帯（門柱を含む。）又は住宅団地内の道路
- 六 廃棄物保管施設（リサイクル品分類保管施設を含む。）、宅配保管ボックス又は郵便ボックス
- 七 住民運動施設（屋外に設置された施設に限る。）

3 令別表3第6号ア目の許可基準欄1)ウ)の「国土交通部令で定める範囲」とは、次の各号の基準を全て備えた場合をいう。〈改正2018.12.28、2020.11.12〉

- 一 「住宅建設基準等に関する規程」第2条第三号オ目からコ目までの規定（キ目を除く。）による住民の共同施設であること
- 二 第一号による住民の共同施設に増築するピロティ部分の面積の合計がその住宅団地内のピロティ部分の総面積の100分の30以内であること
- 三 第二号による住民の共同施設の増築面積をその共同住宅の床面積に算入する場合、容積率が関係法令に基づく建築基準に違反していないこと

4 令第35条第3項による許可申請書及び申告書は、それぞれ別紙第6号書式又は別紙第7号書式による。

5 令第35条第3項の「国土交通部令で定める書類」とは、次の各号の区分に応じた書類をいう。この場合、許可申請又は届出対象行為が次の各号の区分に応じて、入居者の同意を得なければならぬ行為として騒音を誘発する行為であるときは、工期及び工事の方法等を同意書に記載しなければならない。〈改正2018.12.28、2019.10.24、2020.11.12〉

- 一 用途変更の場合
 - ア. 用途を変更しようとする階の変更前と変更後の平面図
 - イ. 共同住宅団地の配置図
 - ウ. 令別表3により入居者の同意を得なければならない場合には、その同意書
- 二 改築、再築、大修繕又は住戸区分型共同住宅の設置の場合
 - ア. 改築、再築若しくは大修繕をしたり、住戸区分型共同住宅を設置しようとする建築物の種別に応じた「建築法施行規則」第6条第1項各号の書類及び図書。この場合、「建築法施行規則」第6条第1項第一号の二イ目の書類は入居者共有ではない福利施設に限る。
 - イ. 令別表3により入居者の同意を得なければならない場合には、その同意書
- 三 破損、撤去（非耐力壁の撤去を除く。）又は用途廃止の場合
 - ア. 共同住宅団地の配置図

イ. 令別表 3 により入居者の同意を得なければならない場合には、その同意書

三の二 非耐力壁の撤去の場合

ア. 当該建築物の解体しようとする壁が非耐力壁であることを証明することができる図面及び写真

イ. 令別表 3 により入居者の同意を得なければならない場合には、その同意書

四 増築の場合

ア. 建築物の種別に応じた「建築法施行規則」第 6 条第 1 項各号の書類及び図書。この場合、「建築法施行規則」第 6 条第 1 項第一号の二イ目の書類は入居者共有でない福利施設に限る。

イ. 令別表 3 により入居者の同意を得なければならない場合には、その同意書

五 増設の場合

ア. 建築物の種別に応じた「建築法施行規則」第 6 条第 1 項第一号及び第一号の二の書類。この場合、「建築法施行規則」第 6 条第 1 項第一号の二イ目の書類は入居者共有でない福利施設に限る。

イ. 令別表 3 により入居者の同意を得なければならない場合には、その同意書

6 市長・郡守・区庁長は、令第 35 条第 3 項による許可申請又は申告が令別表 3 による基準に適合する場合には、それぞれ別紙第 8 号書式の行為許可証明書又は別紙第 9 号書式の行為申告証明書を発行しなければならない。

7 市長・郡守・区庁長は、第 6 項により法第 35 条第 1 項第三号の二による住戸区分型共同住宅の許可証明書を発行した場合には、別紙第 9 号の 2 書式の世代区分型共同住宅管理台帳にその内容を記載し、管理しなければならない。〈本項新設 2019. 10. 24〉

8 入居者等又は管理主体は、法第 35 条第 4 項により使用検査を受けようとする場合には、別紙第 10 号書式の申請書に次の各号の書類を添付して市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈改正 2019. 10. 24〉

一 監理者の監理意見書（「建築法」による監理対象の場合に限る。）

二 施工者の工事確認書

9 市長・郡守・区庁長は、第 8 項による申請書を受理した場合には、使用検査の対象が許可又は申告された内容に適しているか確認した後、別紙第 11 号書式の使用検査済証を発給しなければならない。〈改正 2019. 10. 24〉

第 5 章 瑕疵担保責任及び瑕疵紛争調整

第 1 節 瑕疵担保責任及び瑕疵補修

第 16 条（住宅の引渡証書） 令第 36 条第 2 項による住宅引渡証書は、別紙第 12 号書式のとおりとする。

第 17 条（担保責任終了確認書） 令第 39 条第 5 項による担保責任終了確認書は、別紙第 13 号書式のとおりとする。

第 18 条（瑕疵補修保証金の使用内訳申告） 法第 38 条第 2 項により瑕疵補修保証金の使用内訳を申告しようとする者は、別紙第 14 号書式の申告書に次の各号の書類を添付して市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

一 瑕疵補修保証金の金融機関取引明細票（入金及び出金明細の全てが記載されたものをいう。）

二 瑕疵補修保証金の詳細使用明細

第 18 条の 2（瑕疵補修保証金の支払履歴通知） 法第 38 条第 3 項による瑕疵補修保証金の保証書発行機関は、別紙第 14 号の 2 の瑕疵補修保証金の支払明細書（以下「支払明細書」という。）に瑕疵補修保証金を使用する施設工事別瑕疵内訳を添付して管轄市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

2 支払明細書は、令第 36 条第 1 項各号の規定による担保責任期間ごとに区分して作成しなければならない。

[本条新設 2017. 10. 18]

第 18 条の 3 (瑕疵補修保証金の使用内訳及び支払内訳の提供) 市長・郡守・区庁長は、法第 38 条第 4 項により当該年度に提出された第 18 条及び第 18 条の 2 第 1 項による瑕疵補修保証金使用内訳申告書(添付書類を除く。)及び支払内訳書(添付書類を含む。)の内容を翌年 1 月 31 日までに国土交通部長官に提供しなければならない。この場合、提供方法は、令第 53 条第 5 項による瑕疵管理情報システムに入力する方法による。

[本条新設 2021. 4. 21]

第 2 節 瑕疵審査、紛争調停及び紛争裁定<改正 2021. 12. 9>

第 19 条 (瑕疵審査、紛争調停又は紛争裁定申請) 法第 39 条第 3 項により瑕疵審査を申請しようとする者は、別紙第 15 号書式の瑕疵審査申請書に次の各号の書類を添付して、同条第 1 項による瑕疵審査及び紛争調整委員会(以下「瑕疵紛争調整委員会」という。)に提出しなければならない。この場合、被申請人の人数に対応する副本と共に提出しなければならない。<改正 2017. 10. 18、2021. 12. 9>

- 一 当事者間の交渉経緯書(入居者代表会議等又は法第 36 条第 2 項による公共賃貸住宅(以下「公共賃貸住宅」という。)の賃借人又は賃借人代表会議(以下「賃借人等」という。)が日程別に請求した瑕疵補修等について事業主体等(事業主体及び瑕疵補修保証発行機関をいう。以下この章において同じ。)が回答した内容及び相互に協議した内容をいう。) 1 部
- 二 瑕疵発生的事实を証明する資料(カラー写真及び説明資料等) 1 部
- 三 令第 41 条第 1 項による瑕疵補修保証金の保証書の写し(瑕疵補修保証金の保証書発行機関が事件の当事者である場合に限る。) 1 部
- 四 申請者の身分証明書の写し(法人にあっては印鑑証明書をいい、「電子署名法」による電子署名を電子文書により申請する場合には、身分証明書の写し及び印鑑証明書を添付しない。以下、この条において同じ。)。ただし、代理人が申請する場合には、次の各目の書類をいう。
 - ア. 申請者の委任状及び身分証明書の写し
 - イ. 代理人の身分証明書(弁護士は、弁護士の身分証明書をいう。)の写し
 - ウ. 代理人が法人の従業員である場合には、在職証明書
- 五 入居者代表会議又は公共賃貸住宅の賃借人代表会議が申請する場合には、その構成申告を証明する書類 1 部
- 六 管理事務所長が申請する場合には、管理事務所長の配置及び職印届出証明書の写し 1 部
- 七 「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 23 条による管理団が申請する場合には、その管理団の管理人を選任した証明書類 1 部

2 法第 39 条第 3 項により紛争調停を申請しようとする者は、別紙第 16 号書式の瑕疵紛争調停申請書に第 1 項各号の書類及び瑕疵補修費用算出内訳書(瑕疵補修を請求する場合に限る。)を添付して、瑕疵紛争調整委員会に提出しなければならない。この場合、被申請人の人数に対応する副本と共に提出しなければならない。<改正 2021. 12. 9>

3 法第 39 条第 3 項により紛争裁定を申請しようとする者は、別紙第 16 号の 2 書式の瑕疵紛争裁定申請書に第 1 項各号の書類及び瑕疵補修費用算出内訳書(瑕疵補修を請求する場合に限る。)を添付して瑕疵紛争調整委員会に提出しなければならない。この場合、被申請人の人数に対応する副本と共に提出しなければならない。<新設 2021. 12. 9>

4 「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 52 条の 9 第 2 項により同法第 52 条の 2 による集合建物紛争調整委員会が瑕疵紛争調整委員会に瑕疵判定を要請する場合には、別紙第 17 号書式の申請書に次の各号の書類を添付しなければならない。この場合、集合建物の瑕疵判定に関しては、法第 43 条を準用す

る。〈改正 2021. 12. 9〉

- 一 「集合建物の所有及び管理に関する法律」による当事者が集合建物紛争調整委員会に提出した書類
- 二 その他瑕疵判定に参考にすることができる客観的な資料

[題目改正 2021. 12. 9]

第 20 条（選定代表者選任届） 瑕疵審査、紛争調停又は紛争裁定（以下「調整等」という。）事件について代表者を選定、解任又は変更された当事者は、令第 46 条第 5 項により別紙第 18 号書式の選定代表者の選任（解任及び変更）届を瑕疵紛争調整委員会に提出しなければならない。〈改正 2021. 12. 9〉

第 21 条（瑕疵審査事件の紛争調整回付） 令第 56 条による瑕疵審査事件の紛争調整回付通知は、別紙第 19 号書式による。

第 22 条（瑕疵の有無判定及び異議申立） 法第 43 条第 2 項による瑕疵の有無判定書は、別紙第 20 号書式のとおりとする。

- 2 法第 43 条第 4 項による瑕疵の有無判定結果に対する異議申立は、別紙第 21 号書式による。
- 3 法第 43 条第 8 項による再審決定書は、別紙第 22 号書式のとおりとする。

第 23 条（調停案の受諾及び調整書） 令第 59 条第 1 項による調停案の受諾又は拒否書面は、別紙第 23 号書式のとおりとする。

- 2 法第 44 条第 3 項による調整書は、別紙第 24 号書式のとおりとする。

第 23 条の 2（瑕疵紛争調停の審問調書） 法第 44 条の 2 第 2 項による審問調書は、別紙第 24 号の 2 書式のとおりとする。

[本条新設 2021. 12. 9]

第 23 条の 3（紛争裁定事件の紛争調停回付通知） 令第 60 条の 3 第 2 項による瑕疵紛争事件の紛争調停回付通知は、別紙第 24 号の 3 書式による。

[本条新設 2021. 12. 9]

第 23 条の 4（裁定文書） 法第 44 条の 2 第 6 項による裁定文書は、別紙第 24 号の 4 書式のとおりとす。

[本条新設 2021. 12. 9]

第 24 条（調整等の費用負担） 法第 45 条による調整等の進行過程において次の各号の費用が発生するときは、当事者が合意したところにより、その費用を負担する。ただし、当事者が合意しない場合には、瑕疵紛争調整委員会が負担割合を定める。

- 一 調査、分析、検査に要する費用
- 二 証人又は証拠の採用に要する費用
- 三 通訳及び翻訳等に要する費用
- 四 その他調整等に要する費用

第 25 条（調整等の通知） 瑕疵紛争調整委員会は、調整等の申請を受理したときは、法第 46 条第 1 項により、遅滞なく、別紙第 25 号書式の通知を相手型に送付しなければならない。

2 第 1 項による通知を受理した相手方は、法第 46 条第 2 項により次の各号の区分による答弁書を瑕疵紛争調整委員会に提出しなければならない。

- 一 瑕疵審査事件：別紙第 26 号書式の瑕疵審査事件答弁書
- 二 紛争調停事件：別紙第 27 号書式の紛争調停事件答弁書

第26条（瑕疵診断及び瑕疵鑑定費用負担） 法第48条第1項及び第2項による瑕疵診断及び瑕疵鑑定に要する費用は、次の各号の区分に応じて負担する。〈改正2021.12.9〉

- 一 瑕疵診断に要する費用：当事者が合意したところにより負担
- 二 瑕疵鑑定に要する費用：次の各目により負担する。この場合、瑕疵紛争調整委員会で定められた期限内に令第62条第2項による安全診断機関に納付しなければならない。
 - ア. 当事者が合意したところにより負担
 - イ. 当事者間の合意がなされない場合には、瑕疵鑑定を申請する当事者の一方又は双方が事前に瑕疵鑑定費用を負担した後、調整等の結果により瑕疵紛争調整委員会で定める割合に応じて負担

第27条（調査官証票） 法第51条第2項の規定による証票は、別紙第28号書式のとおりとする。

第6章 共同住宅の専門管理

第1節 住宅管理業

第28条（住宅管理業の登録申請等） 令第65条第1項による申請書は、別紙第29号書式のとおりとする。

2 法第52条第1項により住宅管理業の登録をしようとする者は、第1項による申請書を提出するときは、次の各号の書類を添付しなければならない。

- 一 削除〈2017.10.18〉
- 二 法人である場合には、払込資本金に関する証明書類、個人である場合には、資産評価書及びその証明書類
- 三 機器保有状況及びその証明書類
- 四 技術者の技術資格及び住宅管理士の資格に関する証明書の写し
- 五 事務室の確保を証明する書類（建物賃貸借契約書の写し等の使用に関する権利を証明する書類）

3 第1項による申請書を受理した市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて建物登記事項証明書を確認しなければならない。申請人が法人である場合には、法人登記事項証明書を確認しなければならない。〈改正2017.10.18〉

4 令第65条第2項による登録証は、別紙第30号書式のとおりとする。

5 市長・郡守・区庁長は、第3項による登録証を発行した場合には、別紙第31号書式の住宅管理業登録台帳にその内容を記載しなければならない。

6 法第52条第1項により登録事項変更届をしようとする者は、変更事由が発生した日から15日以内に別紙第32号書式の変更届出書に変更を証明する書類を添付して市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

7 第5項による住宅管理業登録台帳は、電子的処理が不可能な特別な事由がない限り、電子的処理が可能な方法により作成して管理しなければならない。

第2節 管理主体の業務及び住宅管理士

第29条（管理主体の業務） 法第63条第1項第七号の「国土交通部令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 共同住宅の管理業務の公開・広報及び共同施設の使用方法に関する指導・啓発
- 二 入居者等の共同使用に提供されている共同住宅団地内の土地、施設と福利施設への不正占有行為の防止及び違反行為の際の措置

- 三 共同住宅団地の中で発生した事故又は盗難事故等への対応措置
- 四 法第 37 条第 1 項第三号による瑕疵補修請求等の代行

第 30 条（管理事務所長の業務等） 法第 64 条第 2 項第四号の「国土交通部令で定める業務」とは、次の各号の業務をいう。

- 一 法第 63 条第 1 項各号及びこの規則第 29 条各号の業務を指揮・統括する業務
- 二 入居者代表会議及び法第 15 条第 1 項による選挙管理委員会の運営に必要な業務支援や事務処理
- 三 法第 32 条第 1 項による安全管理計画の調整。この場合、3 年ごとに調整するものとし、管理条件上必要であり、管理事務所長が入居者代表会議の構成員の過半数の書面による同意を得た場合には、3 年が経過する前に調整することができる。

2 法第 64 条第 5 項前段により配置内容及び業務の執行に使用する職印を申告する管理事務所長は、配置された日から 15 日以内に、別紙第 33 号書式の申告書に次の各号の書類を添付して、住宅管理士団体に提出しなければならない。〈改正 2017. 10. 18〉

- 一 法第 70 条第 1 項による管理事務所長教育又は同条第 2 項による住宅管理士等の教育履修状況（住宅管理士団体は、その教育履修状況を発行する場合には、提出しないことができる。）1 部
- 二 任命状の写し 1 部。ただし、配置された共同住宅の前任管理事務所長が第 3 項による配置終了申告をしない場合には、配置を証明する次の各目の区分による書類と一緒に提出しなければならない。
 - ア. 共同住宅の管理方法が法第 6 条による自治管理である場合：勤労契約書の写し 1 部
 - イ. 共同住宅の管理方法が法第 7 条による委託管理である場合：受委託契約書の写し 1 部
- 三 住宅管理士補資格試験合格証書又は住宅管理士資格の写し 1 部
- 四 令第 70 条及び第 71 条により住宅管理士等の損害賠償責任を保障するための保証の設定を立証する書類 1 部

3 法第 64 条第 5 項後段により申告した配置内容及び業務の執行に使用する職印を変更する管理事務所長は、変更事由（管理事務所長の配置が終了した場合を含む。）が発生した日から 15 日以内に別紙第 33 号書式の申告書に変更内容を証明する書類を添付して、住宅管理士団体に提出しなければならない。〈改正 2017. 10. 18〉

4 第 2 項又は第 3 項による申告又は変更申告を受理した住宅管理士団体は、管理事務所長の配置情報及び職印申告（変更申告する場合を含む。）の受理現況を四半期ごとに市長・郡守・区庁長に報告しなければならない。

5 住宅管理士団体は、管理事務所長が第 2 項による申告又は第 3 項による変更申告に対する証明書発行を要請する場合には、直ちに、別紙第 34 号書式により証明書を発行しなければならない。

第 31 条（住宅管理士資格等） 法第 67 条第 1 項による住宅管理士補資格試験合格証書及び令第 73 条第 1 項による住宅管理士の資格は、別紙第 35 号書式のとおりとする。

2 令第 73 条第 2 項による申請書は、別紙第 36 号書式のとおりとする。

3 市・道知事は、第 2 項による申請書を受理した場合には、次の各号の事項を確認しなければならない。〈本項新設 2019. 10. 24〉

- 一 住宅管理士補資格試験合格証書
- 二 令第 73 条第 1 項各号による次の各目の実務経験を証明する書類。この場合、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて確認しなければならず、申請人が確認に同意しない場合には、当該書類を提出しなければならない。
 - ア. 国民年金の加入者登録証明
 - イ. 健康保険の資格得失書

4 住宅管理士等は、住宅管理士資格又は住宅管理士補資格試験合格証書の紛失及び毀損により再発行を受けようとする場合には、別紙第 37 号書式の申請書を市・道知事に提出しなければならない。〈改正 2019. 10. 24〉

第32条（受験願書） 令第77条第1項による受験願書は、別紙第38号書式のとおりとする。

2 令第77条第2項の「国土交通部令で定める手数料」とは、次の各号の区分による手数料をいう。

- 一 第1次試験：21,000 ウォン
- 二 第2次試験：14,000 ウォン

3 令第77条第3項による受験料（以下「手数料」という。）の返還基準は、次の各号のとおりとする。

- 一 手数料を過誤納した場合には、その過誤納額の全部
- 二 試験実施機関の責に帰すべき事由により受験しなかった場合には、納入した手数料の全部
- 三 受験願書受理期間内に受理を取り消す場合には、納入した手数料の全部
- 四 受験願書受理締切日の翌日から試験施行日20日前までに受理を取り消す場合には、納入した手数料の100分の60
- 五 試験施行日19日前から試験施行日10日前までに受理を取り消す場合には、納入した手数料の100分の50

4 手数料の返還手続及び返却方法等は、令第76条第2項による公告で定めるところによる。

第33条（住宅管理業者等の教育） 法第70条第1項により住宅管理業者（法人にあつては、その代表者をいう。）又は管理事務所長は、次の各号の区分による時期に令第95条第3項第二号により教育業務の委託を受けた機関又は団体（以下「教育受託機関」という。）から共同住宅の管理に関する教育及び倫理教育を受けなければならない。教育受託機関は、管理事務所長として配置を受けようとする住宅管理士等に対しても共同住宅の管理に関する教育及び倫理教育を実施することができる。〈改正2020.4.24〉

- 一 住宅管理業者：住宅管理業の登録をした日から3月以内
- 二 管理事務所長：管理事務所長に配置された日（住宅管理士補であつて管理事務所長だった者が住宅管理士の資格を取得した場合には、その資格取得日をいう。）から3月以内

2 法第70条第2項による教育は、住宅管理士と住宅管理士補に区分して実施する。

3 共同住宅の管理事務所長として配置を受け勤務中の住宅管理士等が法第70条第3項により受ける共同住宅の管理に関する教育及び倫理教育には、次の各号の事項が含まなければならない。〈改正2017.10.18〉

- 一 共同住宅の管理責任者として必要な関係法令、素養及び倫理に関する事項
- 二 共同住宅の主要な設備の交換、修理方法等住宅管理士として必要な専門知識に関する事項
- 三 共同住宅の瑕疵補修手続及び紛争解決に関する教育

4 第1項から第3項までの規定による期間は3日とする。

5 法第70条第1項から第3項までの規定による教育に関しては、第7条第4項及び第5項を準用する。

第7章 共同住宅管理紛争調整

第34条（調停の申請等） 法第74条第1項により調停を申請しようとする者は、別紙第39号書式の申請書に次の各号の書類を添付して、法第71条による中央共同住宅管理紛争調整委員会（以下「中央紛争調整委員会」という。）に提出しなければならない。この場合、法第22条による電磁的方法により必要な書類を提出することができる。〈改正2021.10.22〉

- 一 当事者間の交渉経緯書（共同住宅の管理紛争が発生したときから調停を申請するまでの当該紛争事件の当事者間の日程別交渉内容及びその立証資料をいう。）1部
- 二 申請者の身分証明書の写し（代理人が申請する場合には、申請者の委任状及び印鑑証明書又は「本人署名事実確認等に関する法律」第2条第三号による本人署名事実確認書及び代理人の身分証明書の写しをいう。）各1部
- 三 入居者代表会議が申請する場合には、その構成申告を証明する書類1部

四 管理事務所長申請する場合には、管理事務所長の配置と職印届出証明書の写し1部

五 その他調整に参考になり得る客観的な資料

2 中央紛争調整委員会は、第1項による調停の申請を受理したときは、直ちに、別紙第40号書式の通知書に次の各号の書類を添付して相手方に送付しなければならない。〈改正2019.10.24〉

一 申請者が提出した共同住宅管理紛争調整申請書の写し

二 共同住宅管理紛争調停事件答弁書の提出書式

3 第2項による通知を受けた相手方は、別紙第41号書式による答弁書を作成し、中央紛争調整委員会に提出しなければならない。

4 調停案を提示された当事者は、法第74条第4項により別紙第42号書式の答弁書を中央紛争調整委員会に提出しなければならない。

第35条（調整費用） 法第74条第1項により中央紛争調整委員会に調停を申請しようとする者は、同条第7項により国土交通部長官が定めて告示するところにより、手数料を納付しなければならない。〈本項新設2019.10.24〉

2 法第74条第1項による調整費用に関しては、第24条を準用する。この場合、「瑕疵紛争調整委員会」は、「中央紛争調整委員会」と読み替える。〈改正2019.10.24〉

第36条（選定代表者選任届） 令第83条による紛争調停事件について代表者を選定、解任又は変更された当事者は、別紙第43号書式の選任（解任及び変更）届を中央紛争調整委員会に提出しなければならない。

第37条（調査官証票） 法第76条第2項による証票は、別紙第44号書式のとおりとする。

第8章 補 則

第38条（検査公務員の証票） 法第92条第3項による証票は、別紙第45号書式のとおりとする。

2 法第93条第1項による証票は、別紙第46号書式のとおりとする。

第39条（規制の見直し） 国土交通部長官は、次の各号の事項について2017年1月1日を基準に、3年ごとに（3年になる年の基準日と同じ日までをいう。）、その妥当性を検討しての改善等の措置を講じなければならない。

一 第15条による行為許可申請等

二 第30条による管理事務所長の配置及び職印申告時添付しなければならない書類の種類等

三 第33条による住宅管理業者等の教育

[全文改正2016.12.30]

附 則〈国土交通部令第354号、2016.8.12〉

第1条（施行日） この規則は、2016年8月12日から施行する。

～ 中略 ～

附 則 〈国土交通部令第924号、2021.12.9〉

この規則は、2021年12月9日から施行する。

[別表 1] <改正 2019. 1. 16>

長期修繕計画の策定基準(第7条第1項及び第9条関係)

1. 建物外部

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期 (年)	修繕率 (%)	備考
ア. 屋根	1) モルタル仕上げ	全面修理	10	100	セメント液体 防水
	2) 高分子塗膜防水	全面修理	15	100	
	3) 高分子シート防水	全面修理	20	100	
	4) 金属瓦カバー	部分修理	5	10	
		全面交換	20	100	
5) アスファルト防水カバー		部分修理	5	10	
		全面交換	20	100	
イ. 外部	1) 石張り	部分修理	25	5	
	2) 水性ペイント漆	全面塗装	5	100	
ウ. 外部窓・扉	出入り口(自動扉)	全面交換	15	100	

2. 建物内部

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期 (年)	修繕率 (%)	備考
ア. 天井	1) 水性塗料漆	全面塗装	5	100	
	2) 油性塗料漆	全面塗装	5	100	
	3) 合成樹脂塗料漆	全面塗装	5	100	
イ. 内壁	1) 水性塗料漆	全面塗装	5	100	
	2) 油性塗料漆	全面塗装	5	100	
	3) 合成樹脂塗料漆	全面塗装	5	100	
ウ. 床	地下駐車場(床)	部分修理	5	50	
		全面交換	15	100	
エ. 階段	1) 階段滑り止め	全面交換	20	100	
	2) 油性ペイント漆	全面塗装	5	100	

3. 電気・消火・昇降機及び知能型ホームネットワーク設備

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期 (年)	修繕率 (%)	備考
ア. 予備電源 (自家発電)設備	1) 発電機	部分修理	10	30	
		全面交換	30	100	
	2) 変電機	部分修理	10	30	
		全面交換	20	100	
イ. 変電設備	1) 変圧器	全面交換	25	100	高効率エネルギー機資材適用
	2) 受電盤	全面交換	20	100	
	3) 配電盤	全面交換	20	100	
ウ. 自動火災感知設備	1) 感知器	全面交換	20	100	
	2) 受信版	全面交換	20	100	
エ. 消火設備	1) 消火ポンプ	全面交換	20	100	

	2) スプリンクラーヘッド	全面交換	25	100	
	3) 消火水管(鋼管)	全面交換	25	100	
オ. 昇降機及び引揚機	1) 機械装置	全面交換	15	100	
	2) ワイヤループ、滑車	全面交換	5	100	
	3) 制御盤	全面交換	15	100	
	4) 調速機	全面交換	15	100	
	5) ドア開閉装置	全面交換	15	100	
カ. 被雷設備及び屋外電灯	1) 被雷設備	全面交換	25	100	高輝度発電ランプ又はLED保安灯適用
	2) 保安灯	全面交換	25	100	
キ. 通信及び放送設備	1) アンプ及びスピーカー	全面交換	15	100	
	2) 放送受信共同設備	全面交換	15	100	
ク. ボイラー室及び機械室	動力盤	全面交換	20	100	
ケ. 保安・防犯施設	1) 監視盤(モニター型)	全面交換	5	100	
	2) 録画装置	全面交換	5	100	
	3) 映像情報処理機器及び侵入探知施設	全面交換	5	100	
コ. 知能型ホームネットワーク設備	1) ホームネットワーク機器	全面交換	10	100	
	2) 団地共用システム装備	全面交換	20	100	

4. 給水・ガス・排水及び換気設備

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期(年)	修繕率(%)	備考
ア. 給水設備	1) 給水ポンプ	全面交換	10	100	高効率エネルギー機資材適用(電動機を含む)
	2) 高架水槽(STS、合成樹脂)	全面交換	25	100	
	3) 給水管(鋼管)	全面交換	15	100	
イ. ガス設備	1) 配管	全面交換	20	100	
	2) バルブ	全面交換	10	100	
ウ. 排水設備	1) ポンプ	全面交換	10	100	
	2) 排水管(鋼管)	全面交換	15	100	
	3) 汚排水管(鋳鉄)	全面交換	30	100	
	4) 汚排水管(PVC)	全面交換	25	100	
エ. 換気設備	換気ファン	全面交換	10	100	

5. 暖房及び給湯設備

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期(年)	修繕率(%)	備考
ア. 暖房設備	1) ボイラー	全面交換	15	100	高効率エネルギー機資材適用(電動機を含む)
	2) 給水タンク	全面交換	15	100	
	3) ボイラー水管	全面交換	9	100	
	4) 暖房循環ポンプ	全面交換	10	100	

	5)暖房管(鋼管)	全面塗装	15	100	バルブ類を含む
	6)自動制御機器	全面塗装	20	100	
	7)熱交換器	全面交換	15	100	
イ.給湯設備	1)循環ポンプ	全面交換	10	100	高効率エネルギー機資材適用(電動機を含む)
	2)給湯タンク	全面交換	15	100	
	3)給湯管(鋼管)	全面交換	10	100	

6. 屋外附帯施設及び屋外福利施設

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期 (年)	修繕率 (%)	備考
屋外附帯施設 及び屋外福利 施設	1)アスファルト舗装	部分修理	10	50	
		全面修理	15	100	
	2)垣根	全面交換	20	100	
	3)子供遊戯施設	部分修理	5	20	
		全面交換	15	100	
	4)歩道ブロック	部分修理	5	10	
		全面交換	15	100	
	5)浄化槽	部分修理	5	15	
	6)排水路及びマンホール	部分修理	10	10	
	7)玄関入口、地下駐車場進入路屋根	全面交換	15	100	
8)自転車置き場	全面交換	10	100		
9)駐車遮断器	全面交換	10	100		
10)造景施設物	全面交換	15	100		
11)案内表示板	全面交換	5	100		

7. 月間の住戸別長期修繕積立金の算定方法

月間の住戸別 長期修繕積立金	=	$\frac{\text{長期修繕計画期間中の修繕支出額}}{\text{総供給面積} \times 12 \times \text{計画期間(年)}}$	×	住戸当たり 住宅供給面積
-------------------	---	---	---	-----------------

[別表 2] <改正 2017. 10. 18>

施設の安全管理に関する基準及び診断事項(第 11 条第 2 項関係)

区分	対象施設	点検回数
1. 晴天期診断	石積、擁壁、法面、橋梁、井戸及び非常貯水施設	年 1 回(2 月又は 3 月)
2. 雨季診断	石積、擁壁、法面、垣根及び下水道	年 1 回(6 月)
3. 越冬期診断	練炭ガス排出機、中央集中式暖房施設、露出配管の凍破防止及び樹木保温	年 1 回(9 月又は 10 月)
4. 安全診断	変電室、高圧ガス施設、都市ガス施設、液化石油ガス施設、消防施設、マンホール(浄化槽の蓋を含む)、油類貯蔵施設、ポンプ室、昇降機、引揚機、機械室及び子供遊び場	各四半期 1 回以上。ただし、昇降機にあつては「昇降機製造及び管理に関する法律」で定めるところによる。
5. 衛生診断	貯水施設、井戸及び子供遊び場	年 2 回以上

備考：安全管理診断事項の詳細内容は、市・道知事が定めて告示する。

[別紙第 1 号書式] 義務管理対象共同住宅転換等申告書 ～略～

ないし

[別紙第 46 号書式] 検査公務員証票 ～略～

(以 上)