



장수명 주택 건설 · 인증기준

[시행 2018. 8. 28.] [국토교통부고시 제2018-521호, 2018. 8. 28., 일부개정.]

국토교통부(주택건설공급과), 044-201-3367

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 「주택법」 제38조에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ‘장수명 주택’이란 내구성, 가변성, 수리 용이성에 대하여 장수명 주택 성능등급 인증기관의 장이 장수명 주택의 성능을 확인하여 인증한 주택을 말한다.
2. ‘내구성’이란 건축물 또는 그 부위의 열화에 대한 저항성을 말하며, 철근콘크리트 공동주택의 경우 철근의 피복두께와 콘크리트 품질이 우수한 성능을 말한다.
3. ‘가변성’이란 건축물의 구조적인 안정성을 유지하는 범위 내에서 사회적인 변화, 기술변화, 세대변화, 가족구성 변화 및 다양성을 수용할 수 있는 공간성능을 말하며, 서포트의 구조방식과 층고, 내장벽체의 재료와 설치 구법, 부엌과 욕실·화장실 배관 구법과 이동, 이중바닥, 외벽 등에 대한 공간 활용성이 높은 성능을 말한다.
4. ‘수리 용이성’이란 건축물의 구조적인 안정성을 유지하는 범위 내에서 공용부분과 전용부분의 개보수 및 점검이 용이하며, 공간변화와 미래수요변화 및 다양화에 대한 대응성이 높은 성능을 말한다.
5. ‘서포트(Support)’란 구조체, 공용설비나 시설 등 공공의 의사에 의하여 결정되는 부분으로, 상대적으로 수명이 긴 부분이며 물리적·사회적으로 변경이 어려운 부분을 말한다.
6. ‘인필(Infill)’이란 내장·전용설비 등 개인의 의사에 의하여 결정되는 부분이며, 물리적·사회적으로 변화가 심하며 상대적으로 수명이 짧은 부분을 말한다.
7. ‘수직배관 공간(Shaft)’이란 공용설비나 전기·통신 등의 배관, 배선 등의 수직통로를 말한다.

제3조(적용대상 및 범위) 이 기준은 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 1,000세대 이상의 공동주택에 적용한다.

제2장 장수명 주택 건설기준

제4조(장수명 주택 건설기준) 장수명 주택 건설기준은 다음과 같다.

1. 장수명 주택은 일반 주택에 비하여 물리적인 수명과 기능적인 수명을 높여 사회적인 변화, 기술변화, 세대변화, 가족구성 변화 및 다양성 등에 대응할 수 있도록 계획하고 건설하여야 한다.
2. 물리적인 장수명화를 위해서는 구조체 등 서포트의 내구성능을 높이는 것을 기본으로 하며, 동시에 수명이 짧은 내장과 전용설비 등의 인필은 구조체 속에 매설하지 않고 분리할 수 있도록 한다.
3. 가변성을 향상시키기 위해서는 세대내부 공간에 내력벽 등의 가변성에 방해가 되는 구조요소가 적은 기둥을 중심으로 하는 구조방식을 채택하도록 한다.
4. 기능적인 장수명화를 위해서는 시대 변화, 거주자 변화, 가족구성 변화, 생활 주기(Life cycle)나 생활 양식(Life style) 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 가변성을 갖추어야 할 뿐만 아니라, 설비나 내장의 노후화, 고장 등에 대비하여 점검·보수·교체 등의 유지관리가 쉽게 이루어질 수 있도록 수리용이성을 갖추어야 한다.
5. 공간계획에서도 다양한 평면구성과 단면의 변화형이 생길 수 있도록 고려하며, 수용력이 큰 평면계획으로 한다.
6. 가변이 용이한 내장벽체 등의 사용을 고려하며 내장벽체는 기능과 장소에 따라 이동 가능하도록 공법을 배려한다.
7. 화장실·욕실과 부엌 등 물을 사용하는 공간은 가변에 부정적인 영향을 미칠 수 있으므로 이동할 수 있는 공법 등을 채택할 수 있도록 한다.
8. 공간의 다양성과 가변성 향상을 위하여 층고에 대한 검토와 물 사용공간의 이동에 대비한 배관의 변경 용이성을 고려한 바닥시스템을 검토한다.

9. 외관의 다양성을 고려한 외벽의 교체 가능성도 검토한다.
10. 점검과 교체를 위하여 공용설비는 공용부분에 배치하여 독립성을 확보하며, 개보수가 용이하도록 한다.
11. 1세대 공간의 분할과 2세대 공간의 통합 등을 고려하여 공간의 변화와 설비계획이 연계성을 갖도록 한다.
12. 배관공간은 점검 · 보수 · 교체가 가능하도록 점검구를 배치한다.
13. 수요증가와 변화에 대비하여 배관공간의 용량을 충분히 계획한다.

제2장 장수명 주택 인증기준 및 인증신청 등

제5조(인증기준 및 인증등급) ① 장수명 주택의 인증기준은 별표1에 따른 인증 심사기준에 따라 다음 각 호와 같이 평가한다.

1. 내구성은 철근의 피복두께와 콘크리트 품질로 평가하며 각 등급별로 정해진 성능등급기준에 따라 평가되되, 4급을 충족한 상태에서 항목별로 등급이 다를 경우 가장 낮은 등급을 기준으로 전체등급을 평가한다.
2. 가변성은 서포트와 인필 부분의 가변성 공법 등의 적용여부를 평가하며, 필수항목을 충족한 상태에서 필수항목과 선택항목 점수의 합으로 평가한다.
3. 수리용이성은 전용부분은 개보수 및 점검의 용이성, 세대 수평 분리계획을 평가하고, 공용부분은 개보수 및 점검의 용이성, 미래수용 및 에너지원의 변화 대응성을 평가하며, 전용부분과 공용부분을 별도로 평가되되, 필수항목을 충족한 상태에서 필수항목과 선택항목 점수의 합으로 평가한다.
- ② 내구성, 가변성, 수리 용이성 평가항목에 따른 등급별 인증점수는 별표2에 따른다.
- ③ 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제18조에 따른 인증기준의 인증등급은 내구성, 가변성, 수리 용이성을 합산한 점수로 평가하며, 별표3의 점수기준에 따라 부여한다.

제6조(인증신청 시 제출서류) 「주택건설기준 등에 관한 규칙」(이하 "규칙"이라 한다) 제16조제2항에 따른 자체평가서는 별지 제1호 서식에 따라 작성하며, 별표1에 따른 인증심사기준에서 정하는 제출서류를 포함하여야 한다.

제7조(인증심사단과 인증심의위원회의 구성) 규칙 제17조제4항에 따른 인증심사단과 인증심의위원회는 3개 분야에 대하여 각각 1명 이상의 심사전문인력과 인증심의위원으로 구성하여야 한다.

제8조(재심사) ① 규칙 제20조에 따라 재심사 요청을 하는 사업주체는 재심사 요청 사유서를 인증기관의 장에게 제출하여야 하며, 재심사에 따른 세부절차에 관하여는 규칙 제16조제3항부터 제5항까지, 제17조제1항 · 제2항, 제18조까지를 준용한다.

- ② 재심사 결과에 따라 인증서를 재발급할 경우에는 기존에 발급된 인증은 취소된다.

제9조(사업계획승인 신청) ① 사업주체가 장수명 주택 성능등급 인증서를 발급받은 경우에는 인증 받은 내용대로 설계도서에 반영하고, 장수명 주택 성능등급 인증서를 첨부하여 법 제15조에 따라 사업계획승인을 신청하여야 한다.

- ② 욕실(화장실)과 부엌(주방) 등 이동 가능한 평면으로 등급인증을 받으면, 이동 가능한 평면과 상세도를 설계도면에 표시하여야 한다.

제10조(인증심사 결과) 사업주체가 장수명 주택 성능등급 인증을 받으면 인증받은 항목에 대하여는 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 제7조의 인증심사를 받은 것으로 본다.

제11조(수수료) ① 규칙 제21조에 따른 인증 수수료는 별표 4와 같다.

- ② 규칙 제16조제2항에 따라 장수명 주택 인증을 신청한 사업주체는 신청서를 제출한 날로부터 5일 이내에 인증기관의 장에게 수수료를 납부하여야 한다.
- ③ 인증 수수료의 반환절차, 반환방법 및 재심사 수수료 등은 「녹색건축 인증기준」 제8조에 따른다.

제3장 행정사항

제12조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2018년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2018-521호, 2018. 8. 28.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(장수명 주택 인증기준에 관한 적용례)별표1의 개정규정은 이 고시 시행 이후 법 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획 승인을 신청하는 경우부터 적용한다.