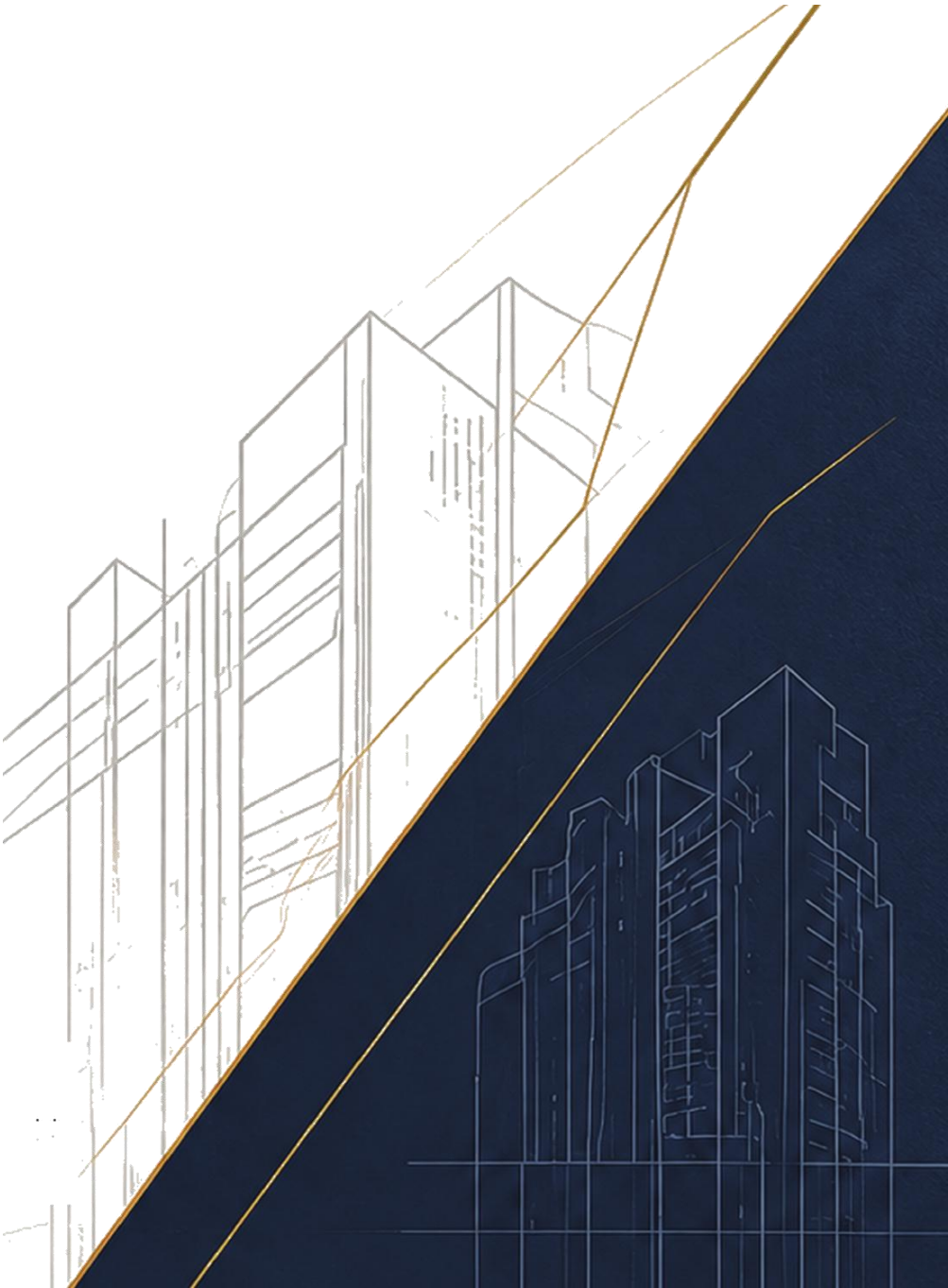
APORT

APORT 장기수선계획서

샘플 보고서

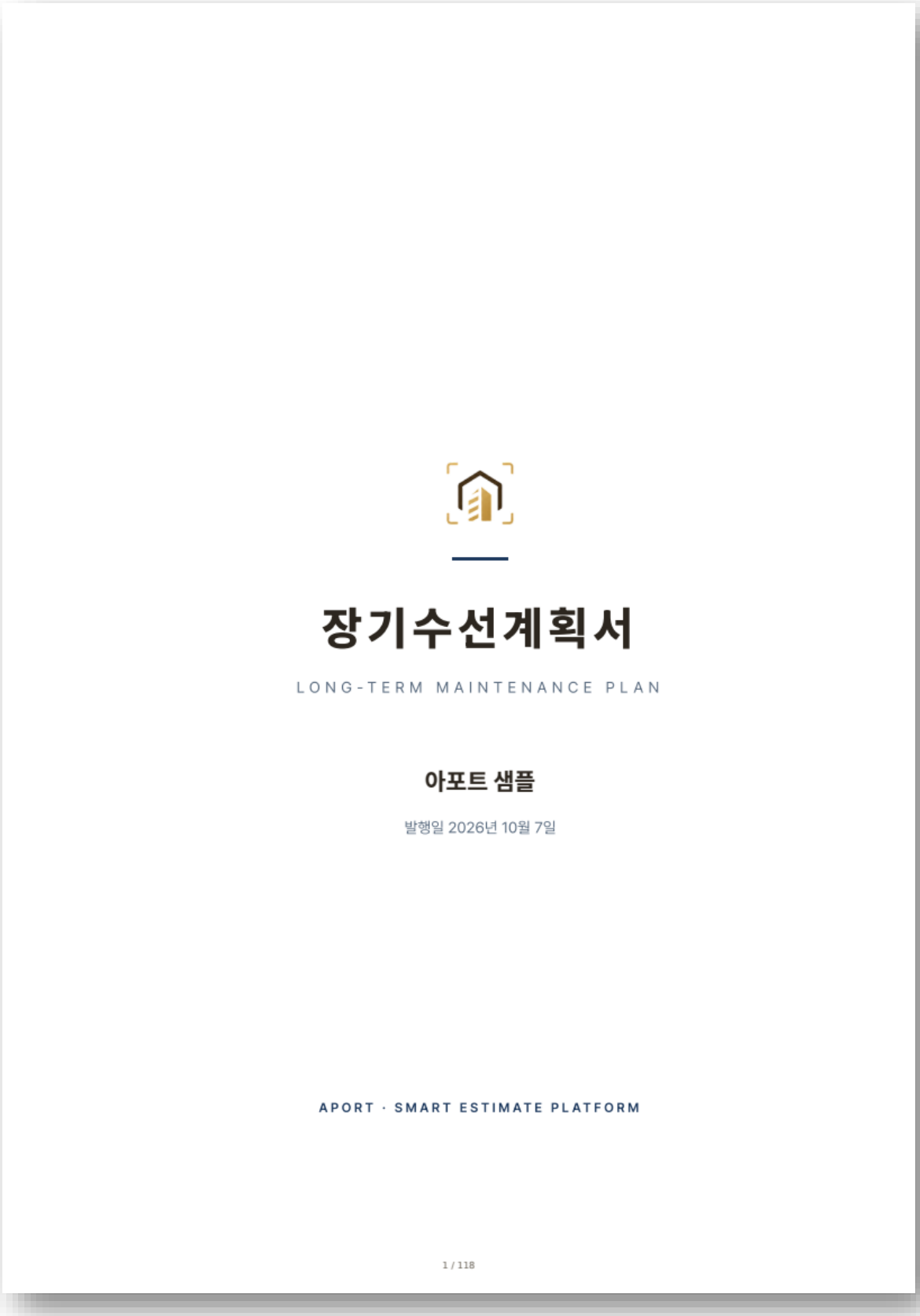
REPORT & OUTPUT SHOWCASE



APORT.CO.KR

SMART ESTIMATE PLATFORM

표지



장기수선계획서

LONG-TERM MAINTENANCE PLAN

아포트 샘플

발행일 2026년 10월 7일

APORT · SMART ESTIMATE PLATFORM

1 / 118

검토 및 의결

검토 및 의결

REVIEW AND RESOLUTION

1 검토 주체

검토보고자	아포트 샘플 관리사무소장
의결주체	입주자대표회의
의결방법	입주자대표회의 구성원 과반수 찬성 의결 (공동주택관리법 시행령 제14조)
검토일	2026년 10월 7일

2 검토 내용

금번 조정으로 수선비총액은 계획서상 6,468,755,732원에서 7,888,519,738원으로 상향 조정하기로 한다.

3 입주자대표회의 서명 날인

직책	성명	서명 (날인)
회장		
감사		
감사		
이사		
이사		
동별 대표		
동별 대표		
동별 대표		
동별 대표		
동별 대표		

※ 본 장기수선계획(안)은 입주자대표회의 의결을 거쳐 확정되며, 성명·서명란은 의결 시 기입합니다. 서명란이 부족할 경우 별지를 활용하여 작성할 수 있습니다.

2 / 118

건축물의 표시

1 건축물의 표시

단지명	아포트 샘플
단지코드 (K-apt)	A10000000
주소	서울특별시 중구 아포트로 100
세대수	273세대
동수	6개동
사용승인일	2021-08-27
단지분류	아파트
분양형태	혼합
관리비부과면적	26,270.6m²
주거전용면적 (단지합계)	19,742.66m²
건물구조	철골철근콘크리트구조
복도유형	계단식
난방방식	개별난방
급수방식	부스타방식



※ 단지 위치 (반경 약 500m) — 샘플 지도 (서울시청 일대 개념도)

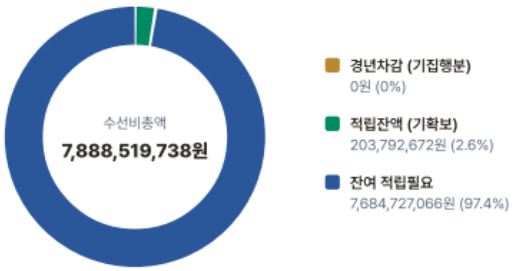
5 / 118

보고서 총람 및 검토 결과

1 보고서 총람 및 장기수선충당금 검토 결과

1-1. 보고서 총람

계획 기산점	2022-09-01
총 계획년수	40년
검토 시점	2026-10-07
경과년수	4년
수선비총액	**7,888,519,738원**
적립잔액 (K-apt 공시)	203,792,672원 (2026년 07월 기준)
경년차감	0원
잔여공사비 총액	7,888,519,738원



※ 수선비총액 대비 기집행(경년차감)·기확보(적립잔액)·잔여 적립필요 구성입니다. 적립잔액은 잔여공사비 총액을 한도로 반영합니다.

1-2. 장기수선충당금 적립추이

발생년월	월부과액	월사용액	총적립금액	적립률
2026년 01월	2,577,330원	0원	170,996,816원	0%
2026년 02월	2,577,330원	0원	188,607,632원	0%
2026년 03월	2,577,330원	0원	191,234,224원	0%
2026년 04월	2,577,330원	0원	193,929,456원	0%
2026년 05월	2,577,330원	0원	196,561,168원	0%
2026년 06월	2,577,330원	0원	201,086,384원	0%
2026년 07월	2,577,330원	0원	203,792,672원	0%

※ 출처: 공동주택관리정보시스템(K-apt) 공시 자료.

※ K-apt 공시 특성상 최근 2~3개월 부과·적립 실적은 반영되지 않을 수 있습니다.

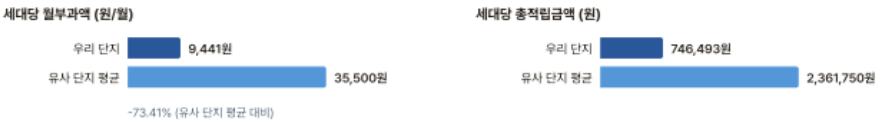
9 / 118

유사 단지 비교

2 유사 단지 비교

구분	세대당 월부과액	적립률	세대당 총적립금액
우리 단지	9,441원	-	746,493원
유사 단지 평균	35,500원	16.35%	2,361,750원

※ 유사 단지: 같은 시군구 내 세대수 ±30% 범위 22개 단지의 최근월 공시값 평균. 월부과액이 최근 12개월 공시 중앙값 대비 급등/급락한 이상치의심 월 공시는 분석 시점에 제외됩니다.



3 적정성 평가

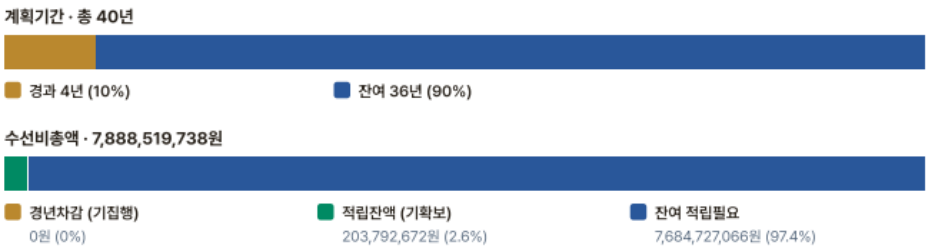
적정성 판정	부족 우려
세대당 부과액 차이율	-73.41% (유사 단지 평균 대비)

판정 기준: 유사 단지 평균 대비 세대당 월부과액 차이율이 ±10% 이내이면 '적정', 10~20%이면 '다소 초과'/'다소 부족', 20%를 초과하면 '초과 우려'/'부족 우려'로 분류하며, 비교 데이터가 부족한 경우 '판단 보류'로 표기합니다.

장기수선계획 총괄표

1 장기수선계획 총괄표

건물명	아포트 샘플
관리비부과면적	26,270.6m²
계획 기산점	2022-09-01
총 계획년수	40년
검토 시점	2026-10-07
경과년수	4년
잔여기간	36년
수선비총액 (계획기간)	**7,888,519,738원**
잔여공사비 총액	7,888,519,738원
경년차감	0원
적립잔액 (K-apt 공시)	203,792,672원 (2026년 07월 기준)
잔여 적립필요액	7,684,727,066원
m²당 월 적립단가 (균등배분 · 전 계획기간 평균)	625.58원/m²·월
산정 근거	K-apt 낙찰사례 기반 재산출 (사례 47건 반영, 2026-10 기준)
소액 지출 대상	장기수선계획 수립기준 [별표 1]에 포함된 시설 중 전면교체가 아닌 부분수선 사항
소액 지출 기준	건당 300만 원 이하



잔여 36년 동안 추가로 적립해야 할 금액

7,684,727,066원

연평균 213,464,641원 · 월평균 17,788,720원

* 두 막대는 같은 폭(100%)을 기준으로 하여, 계획기간의 진행 정도와 수선비총액의 확보 정도를 같은 축에서 비교할 수 있도록 구성했습니다. 적립잔액은 K-apt 공시 최신월 기준이며 잔여공사비 총액을 한도로 반영합니다.

13 / 118

공종별 수선계획 집계

2 공종별 수선계획 집계

공종	비용 산정 항목 수 (산정/전체)	총 공사(건)	잔여공사 (건)	총공사비	평균부과단가
건물외부	5 / 10	35건	35건	1,568,561,870원	59,708원/m²
건물내부	1 / 10	66건	66건	65,447,754원	2,491원/m²
전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	26 / 27	73건	73건	3,024,891,962원	115,144원/m²
급수·가스·배수 및 환기설비	10 / 10	25건	25건	1,165,967,944원	44,383원/m²
난방 및 급탕 설비	1 / 10	28건	28건	4,238,018원	161원/m²
옥외 부대 및 복리시설	14 / 17	66건	66건	2,059,412,190원	78,392원/m²
피난시설	0 / 0	-	-	0원	0원/m²
합계	**57 / 84**	**293건**	**293건**	**7,888,519,738원**	**300,279원/m²**

※ 비용 산정 항목 수는 공사비가 산정된 항목 수 / 전체 추출 항목 수이며, 공사 시행 횟수와는 다릅니다.

※ 총 공사(건)은 계획기간 중 시행 횟수(계획년수 ÷ 수선주기), 잔여공사(건)은 경과년수를 차감한 잔여 시행 횟수입니다. 수선주기가 없어 산출할 수 없는 항목은 합계에서 제외됩니다.

※ 단가·총액이 기재되지 않아 비용 산정에서 제외된 항목 27건은 건수에만 포함되어 있습니다.

3 장기수선충당금 산정 (시행령 제31조)

② 균등배분 방식	월간 세대별 충당금 = 수선비총액 ÷ (관리비부과면적 × 12 × 계획년수) × 세대 관리비부과면적(환산) 7,888,519,738원 ÷ (26,270.6m² × 12개월 × 40년) = **625.58원/m²·월**
① 적립요율 방식 (구간별)	m²당 월 적립단가 = 수선비총액 × 구간 적립요율 ÷ (관리비부과면적 × 구간 개월수) 7,888,519,738원 × 15% ÷ (26,270.6m² × 120개월) = **375.35원/m²·월** ※ 관리규약 구간별 적립요율의 당기 구간(2022-09 ~ 2032-08) 기준입니다.

적립요율 부과금액표

4-1. 당기 적립요율 부과금액표

적립기간	2022-09 ~ 2032-08 (120개월)
구간 적립요율	15%
누계율	15%
m²당 월 적립단가	**375.35원/m²·월**

주거전용면적	관리비부과면적(환산)	세대수	세대별 월부과액	월간 합계
35.9645m²	47.86m²	14세대	17,964원	251,496원
43.9911m²	58.54m²	6세대	21,973원	131,838원
43.9965m²	58.54m²	2세대	21,973원	43,946원
55.9558m²	74.46m²	2세대	27,949원	55,898원
59.954m²	79.78m²	4세대	29,945원	119,780원
59.9972m²	79.84m²	79세대	29,968원	2,367,472원
77.9767m²	103.76m²	26세대	38,946원	1,012,596원
77.9769m²	103.76m²	24세대	38,946원	934,704원
84.7692m²	112.8m²	26세대	42,339원	1,100,814원
84.7735m²	112.8m²	29세대	42,339원	1,227,831원
84.7763m²	112.81m²	30세대	42,343원	1,270,290원
84.8067m²	112.85m²	29세대	42,358원	1,228,382원
115.8799m²	154.2m²	2세대	57,879원	115,758원
합계		**273세대**		**9,860,805원**

※ 세대별 월부과액 = m²당 월 적립단가 × 관리비부과면적(환산) (원 단위 반올림 참고값). 월간 합계 = 세대수 × 세대별 월부과액.

16 / 118

공종별 공사비 산정 내역

부위	공사종별	수선방법	건수	회당 공사비	총 공사비
가. 예비전원 (자가발전) 설비	발전기	전면교체	1	172,013,652원	172,013,652원
가. 예비전원 (자가발전) 설비	배전반	부분교체	0	183,481원	0원
가. 예비전원 (자가발전) 설비	배전반	전면교체	2	49,390,000원	98,780,000원
나. 변전 설비	변압기	전면교체	1	32,800,000원	32,800,000원
나. 변전 설비	수전반	전면교체	2	33,725,000원	67,450,000원
나. 변전 설비	배전반	전면교체	2	41,420,000원	82,840,000원
다. 자동화재 감지설비	감지기	전면교체	2	68,805,461원	137,610,922원
다. 자동화재 감지설비	수신반	전면교체	2	31,430,000원	62,860,000원
라. 소화설비	소화펌프	전면교체	2	14,359,000원	28,718,000원
라. 소화설비	스프링클러 헤드	전면교체	1	7,627,013원	7,627,013원
라. 소화설비	소화수관(강관)	전면교체	1	361,228,669원	361,228,669원
마. 승강기및 인양기	기계장치	전면교체	2	172,013,652원	344,027,304원
마. 승강기및 인양기	와이어로프, 쉬브(도르레)	전면교체	8	25,960,000원	207,680,000원
마. 승강기및 인양기	제어반	전면교체	2	120,409,556원	240,819,112원
마. 승강기및 인양기	조속기	전면교체	2	25,000,000원	50,000,000원
마. 승강기및 인양기	도어개폐장치	전면교체	2	75,686,007원	151,372,014원
바. 피뢰설비 및 옥외전등	피뢰설비	전면교체	1	3,154,048원	3,154,048원
바. 피뢰설비 및 옥외전등	보안등	전면교체	1	36,696,246원	36,696,246원
사. 통신 및 방송설비	엠프및스피커	전면교체	2	3,440,273원	6,880,546원
사. 통신 및 방송설비	방송수신 공동설비	전면교체	2	15,105,500원	30,211,000원

공사비 세부 산출내역서

4/57 회당 공사비 세부 산출내역서

공종	건물외부
부위	나. 외 부
공사종별	수성페인트칠
수선방법	전면도장
수선주기	5년
수선율	100%
회당 공사비	**133,470,000원**
산정 근거	유사 세대수(±30%) 낙찰 사례 89건 중앙값 — 예: 석미모닝파크(2025, 1.8억), 홍성 미림청솔아파트(2024, 1.9억) · K-apt 최근 3년 낙찰 사례 89건 범위 4,600,000원~385,000,000원 · 중위 133,470,000원 · 본 계획 금액은 중위 대비 100% (상위 50%)

세부항목	단위	수량	단가	금액
외부용 수성페인트 자재	m²	22,205	1,917.94원	42,587,858원
도장공 노무비 (고소작업 포함)	m²	22,205	3,068.7원	68,140,484원
바탕정리 및 균열보수 부자재	m²	22,205	639.32원	14,196,101원
공구손료 및 안전관리비	m²	22,205	384.85원	8,545,557원
합계				**133,470,000원**

본 산정 금액은 표준 자재비 및 노무비, 경비 등을 종합적으로 검토해 작성된 예상 가격입니다. 실제 공사 진행 시 현장 여건에 따라 비용은 증감될 수 있습니다.

51 / 118

APORT

SMART ESTIMATE PLATFORM

데이터로 정확하게, OCR로 빠르게
우리 아파트를 위한 스마트 장기수선계획



APORT 장기수선계획서

아포트 주식회사

웹사이트 www.aport.co.kr

전화상담 1544-8321 (평일)

공식메일 aportmaster@naver.com

우편접수 전남광주통합특별시 남구 행암길8, 302호

본 문서는 샘플(예시) 목적으로 일부 정보를 가공하였으며, 저작권법에 따라 무단 전제,복제 및 배포를 금합니다. 공급목적에 따라 참고용으로만 활용하실 수 있습니다.