



# 2023년 우수 건축물관리점검기관 경진대회 수상집

2023.12.



국토교통부



국토안전관리원



본 수상집은 2020년 5월 시행된 「건축물관리법」에  
의한 건축물 정기점검을 우수하게 수행한 관리점검기관을  
선발하고 우수 점검 사례를 공유하고자 개최한  
「2023년도 우수 건축물관리점검기관 경진대회」의  
수상기관과 점검 사례를 제시하고 있습니다.

다양하고 우수한 점검 사례를 아낌없이 제출하여 주신  
모든 참가기관에게 감사드리며, 향후 「건축물관리법」에  
의한 건축물 정기점검 수행 시 내실있고 효율적인  
현장점검을 위한 참고자료로 활용하시기 바랍니다.

본 사업의 추진을 위하여 본과 산하의 인력배치를  
통하여 추진하며, 다양한 분야에 우수 인재를 파견  
배치하여 제도개선 등을 위하여 선봉-주요 도제기관  
과, 기관을 통해 제도개선 등을 위한 주요 과제에  
대하여 선제적으로 대응하여 추진을 지원한다

본과 산하를 전담하여 운영하며, 선봉-주요 도제기관  
과, 기관을 통해 지원, 제도개선 등을 위하여 선봉-주요  
도제기관과 주요 기관에 우수 인재를 파견하여  
대하여 선제적으로 대응하여 추진을 지원한다

## 목차 contents

1. 개 요	07
1.1 발간 배경 및 목적	08
2. 우수 건축물관리점검기관 경진대회	09
2.1 개요	10
3. 우수 건축물관리점검기관 점검기술 소개	13
3.1 최우수상   미지안 건축사사무소	14
3.2 우 수 상   LOG건축사사무소	24
(주)우리이엔지 건축사사무소	32
3.3 장 려 상   명승에스에이건축 건축사사무소	43
오키테디자인 건축사사무소	52
세움건축사사무소	55

## 부록

1	구조강화점검 우수 보고서	59
2	모바일 사용자 매뉴얼(생애이력관리시스템)	71
3	자주 물어보는 질문(FAQ)	103





# 1. 개 요

## 1.1 발간 배경 및 목적





## 1.1 | 발간 배경 및 목적

건축물의 안전을 확보하고 사용가치를 유지 및 향상시켜 국민의 안전을 도모하기 위하여 제정된 건축물관리법(이하, 법)이 2020년 5월 시행되었으며, 다중이용건축물 및 집합건축물 등을 중심으로 정기점검이 이루어지고 있습니다. 법에 의한 ‘건축물 정기점검’을 시행한 지 4년이 지났으나, 최신 기술의 소개 및 우수 점검 사례에 대한 공유가 부족하여 법의 목적과 취지에 부합하지 않는 미흡한 정기점검 결과 보고서가 다수 확인되고 있습니다.

이에 점검기관의 기술력 향상과 부실점검 예방을 위하여 법 제24조 및 제50조에 따라 국토안전관리원은 점검기관이 제출한 결과보고서를 평가하고, 미흡한 보고서에 대한 보완을 위해 적극 노력하고 있습니다. 미흡한 정기점검 결과의 주요 원인은 점검기관의 매뉴얼 숙지 부족과 현장점검 관련 참고 사례의 부족이 가장 큰 원인으로 분석되었습니다.

본 수상집은 이를 개선하기 위해 우수 점검기관으로 선정된 점검기관의 혁신적인 기술 및 점검 방법을 소개하고, 효율적이고 안전한 점검을 위하여 ‘구조강화점검’ 우수보고서 등도 함께 수록 하였습니다. 향후 건축물관리점검기관의 정기점검 수행 시 본 수상집을 참고사례로 활용하여 내실있는 현장점검 및 보고서 작성에 도움이 되시길 바랍니다.

### NOTICE

본 수상집은 건축물관리점검기관의 점검 수행 시 활용될 수 있도록 점검 방법 및 사례를 제시한 것으로서, 참고용으로 활용하시기 바라며, 관련규정과 일부 상이할 수 있으므로 해당 규정을 사전에 숙지하시기 바랍니다.





## 2. 우수 건축물관리점검기관 경진대회

### 2.1 개 요





## 2.1 | 개요

### 1) 개최목적

건축물 안전 확보와 현장점검 기술 발전을 위해 우수사례를 공유하고, 건축물 관리점검 산업 전반의 발전을 도모하기 위한 경진대회 추진

- 정기점검 보고서와 현장점검 기술의 창의성 및 활용성에 대한 심사를 통하여 우수한 건축물관리 점검기관을 선정하여 포상하고, 우수한 점검 사례를 타 점검기관에 공유·확산을 목적으로 함

### 2) 대회 일정



### 3) 심사 절차

- ⊕ (1차심사) 접수된 정기점검 보고서를 분야별 건축물 관리점검 평가심의위원회와 국토안전관리원 예비평가자가 평가를 진행
- ⊕ (2차심사) 건축물관리점검기관의 우수 점검기술 사례 발표평가(PPT)

구분	심사위원회	심사기준	결정사항
1차 심사	관리원(1인), 외부위원(4인)	① (관리원) 정기점검 보고서 종합평가 ② (외부위원) 분야별 정기점검 보고서 평가	[2차 심사 대상 선정] (12개 기관)
2차 심사	국토부(1인), 관리원(1인), 외부위원(3인)	① 창의성 및 차별성(30점) ② 적용사례 및 활용성(40점) ③ 보수·보강(유지관리) 방안의 파급효과 및 혁신·미래가치(30점)	[수상기관 선정] (6개 기관)



## 4) 심사 결과



**2023년 우수 건축물 관리점검기관 경진대회**  
참가신청기간 2023. 7. 17(월) ~ 8. 18(금)

**1. 대회일정**  
1차선발 서류접수: 7/17(월)~7/21(금) | 1차선발 및 결과 발표: 8/30(수)~9/5(목) | 2차선발 서류접수: 9/16(수)~9/23(화) | 2차선발 및 결과 발표: 10/23(화)~10/24(수) | 시상: 11월

**2. 참가대상 및 주제**  
건축물관리법에 따라 자치체에 등록된 건축물관리점검기관  
우수 건축물관리점검기관을 발굴하여 22년 활동을 감사하여 격려하여 제공한 참가신청 결과보고서에 포함

**3. 시상내역**  
6개기관을 선정하여 총상금 1,000만원 시상  
세부기준은 우수건축물관리점검기관으로 추천

구분	상장	상금(예산내역)
최우수상(1개 기관)	국토교통부 장관상	300만원
우수상(2개 기관)	국토안전관리원장상	각 200만원
장려상(3개 기관)	국토안전관리원장상	각 100만원
합계		1,000만원

**4. 참가방법 및 문의**  
• 참가방법  
1. 국토안전관리원 건축물관리지원센터 누리집 (www.kbmssc.or.kr) 접속  
2. 공지사항에서 신청서 양식 다운로드 및 작성  
3. 메일 (contest@kbs.or.kr)을 통해 접수  
• 문의전화  
055-771-4621, 4648  
※ 기타 관련 사항은 국토안전관리원 건축물관리지원센터 누리집 공지사항(www.kbmssc.or.kr)을 통해 확인

| 주최 | 국토교통부 | 주관 | 국토안전관리원

### + 참가기관

- 건축사 사무소 : 14개소
- 구조기술사 사무소 : 3개소
- 엔지니어링 사무소 : 6개소

총 23개 기관

### + 발표자료



### + 우수 점검기관 수상

#### 1) 최우수상

미지안건축사사무소

#### 2) 우수상

- ① LOG건축사사무소
- ② (주)우리이엔지 건축사사무소

#### 3) 장려상

- ① 명승에스에이건축 건축사사무소
- ② 오키테디자인 건축사사무소
- ③ 세움건축사사무소



[ 우수 점검기관 시상 ]



[ 최우수상 사례 발표 ]



### 3. 우수 건축물관리점검기관 점검기술 소개

#### 3.1 최우수상

- 미지안 건축사사무소

#### 3.2 우수상

- LOG건축사사무소
- [주]우리이엔지 건축사사무소

#### 3.3 장려상

- 명승에스에이건축 건축사사무소
- 오키데디자인 건축사사무소
- 세움건축사사무소







## 3.1 | 최우수상

### 미지안 건축사사무소

#### 1. 개요

당사는 2020년 우수 건축물관리점검기관 경진대회에서 손쉬운 보고서 작성으로 최우수상을 수상하였습니다. 2022년에는 국토안전관리원에서 발간한 건축물관리점검 보고서 검토 사례집에 당사의 보고서가 채택되었으며, 건축사교육원에서 점검책임자 및 점검자를 대상으로 ‘건축물관리 점검요령’ 및 ‘보고서 작성요령’ 과목을 강의하고 있습니다.

최우수상을 수상하고 건축물관리에 대한 강의로 정기점검의 업무가 “조금은 수월하겠지?”라는 생각은 어리석었습니다. 매월 정기점검을 1회~2회 수행하면서 느낀 점은 점검업무는 하면 할수록 더 어렵다는 것이었습니다. 다양한 대상건축물의 용도, 허가일 또는 사용승인일에 따라 과거의 법령과 규칙을 매번 찾아서 해석하고 적용하는 일들이 익숙하게 다가오지 않았습니다. 어떻게 하면 “**점검자의 점검능력을 향상 시킬 수 있을까?**”, “**보고서 작성 시간을 단축 시킬 수는 있을까?**”, “**관리자에게 점검 시 필요한 자료의 요청과 청문점검을 쉽게 설명할 수 있을까?**” 하는 질문에서 정기점검 업무의 개선 작업은 시작되었습니다.

#### 2. 점검기술의 차별성 및 적절성 (점검능력 향상을 위한 정기점검 기술 표준화)

건축물 정기점검은 대상건축물에 따라 일부 변경이 있지만 전반적으로는 반복적으로 수행하는 업무입니다. 하지만 월 1~2회 정도로 수행되고 있어 점검책임자와 점검자가 수행하는 정기점검 업무를 규칙적으로 만들기 위해 **점검절차, 업무분장, 자체점검 양식지, 신기술 활용 등을 마련하여** 당사는 ‘**건축물 정기점검 기술**’을 표준화하였습니다.

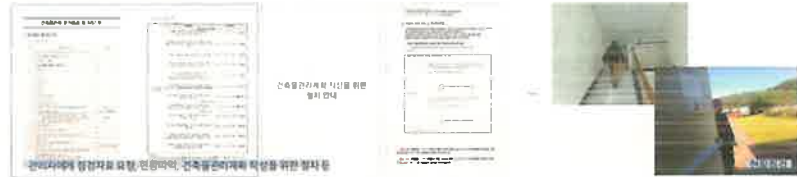




D - 7 **사전준비** 체크리스트, 건축물대장(위반사항), 통보현황, 표준계약서 등 준비



D-day **현장점검(1차)** 건축물 현장점검 수행



D+1~14 **보고서 작성(1차)** 사용승인도면, 건축물 현황도, 건축물대장 등 비교, 법규검토 등 보고서 작성

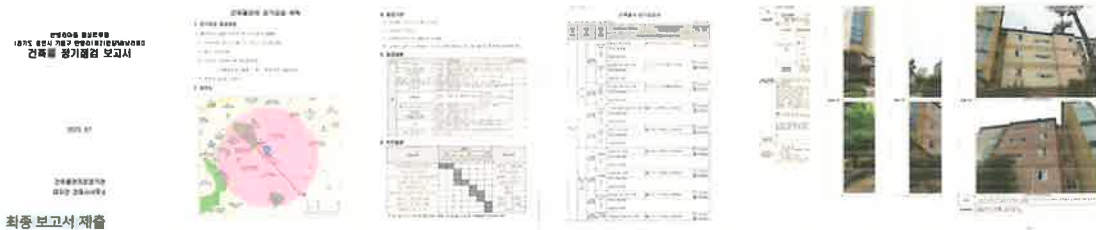


D+15 **현장점검(2차)** 도면, 현황 및 법규 검토 등 재확인 필요한 부분 재점검 후 관리자 확인

D+16~29 **보고서 작성(2차)** 보고서 작성(특이사항과 누락된 사진이 있을 경우 추가 점검)

D+30 **관리자 방문 안내** 보고서 완료 후 관리자 방문 안내(종합의견 등 건축물 특이사항)

D+31 **보고서 제출** 보고서 제출(사용승인도면, 정기점검보고서 등 정기점검 시 관련서류 일체)



\*총 점검소요일(39일)로 점검기간은 30일(또는 4주)로 관리자에게 안내

\*\*건축물관리상태에 따라 점검절차가 가감될 수 있음

첫 번째는 점검절차입니다. 건축물의 규모 및 용도에 따라 정기점검에 소요되는 일정이 다를 수 있으나, 당사는 점검기관 일정수립 시 총 점검기간을 30일 또는 4주로 관리자에게 설명하여 다양한 용도 및 규모에 혼동되지 않도록 점검 절차를 안내하고 있습니다. 우선 생애이력관리시스템에서 지정통보를 확인하게 되면 사전준비, 현장점검부터 보고서 제출까지 업무내용을 구분하여 점검 절차에 따른 규칙적인 업무를 수행하고 있습니다. 또한, 정기점검은 건축물 관리상태에 따라 점검 절차를 가감하여 수행합니다.

✓ (최초 점검)관리사무소 방문으로 관련자료 파악

- 책임점검자: 점검절차, 체크리스트 등 관리자 안내
- 점검자: 점검자료 확보

✓ (업무분장 - 3인 1팀 구성)점검항목 업무분장으로 전문성 강화

- 책임점검자: 청문, 외부 점검 및 점검설명
- 점검자 1: 옥상~지상1층
- 점검자 2: 지하층~기계·전기실

✓ 사용승인도면과 현황 비교·검토로 개선방향 도출

- 책임점검자: 도면,현황,법규검토 등 특이사항 검토
- 점검자 1: 도면 정리 및 사진 분류
- 점검자 2: 보고서 작성(생애이력관리시스템)

업무분장 - (3인 1팀 구성)

🕒 점검항목 업무분장으로 전문성 강화



두 번째는 업무분장입니다. 점검자의 점검 능력을 향상시켜 전문성을 강화하는 목적으로 복수 점검과 이동 동선에 따른 고유업무를 분장하고 있습니다. 최초 점검 시에는 점검책임자 및 점검자 2명이 관리사무소를 최초방문하여 점검관련 업무 협의 및 관련 자료의 보유 여부를 확인합니다.

현장점검 시 점검책임자는 3가지 업무(청문조사, 외부점검, 관리자에게 점검결과 설명)를 수행하고, 점검1팀은 옥상층부터 지상1층까지, 점검2팀은 지하층 및 기계실·전기실 등으로 점검을 수행합니다. 이후 점검책임자는 사용승인도면·건축물 현황·관련 법규 검토 등 건축물의 특이사항을 확인하고, 점검1팀은 도면 및 현장사진 분류, 점검2팀은 생애이력시스템에서 점검보고서를 작성하는 업무로 분장했습니다.

✓ 점검동선: 관리실→외부공간→옥상→기준층→1층→지하층→관리실



✓ 점검동선: 관리실→외부공간→옥상→기준층→1층→지하층→관리실



✓ 점검동선: 관리실→외부공간→옥상→기준층→1층→지하층→관리실



✓ 점검동선: 관리실→외부공간→옥상→기준층→1층→지하층→관리실



✓ 점검동선: 관리실→외부공간→옥상→기준층→1층→지하층→관리실



✓ 체크리스트



✓ 점검양식지(NEW)



✓ 청문점검

1. 청문조사 (청문대상: 청문대상)

구분	항목	내용	비고
1	청문대상	청문대상	
2	청문대상	청문대상	
3	청문대상	청문대상	
4	청문대상	청문대상	
5	청문대상	청문대상	
6	청문대상	청문대상	
7	청문대상	청문대상	
8	청문대상	청문대상	
9	청문대상	청문대상	
10	청문대상	청문대상	

2. 청문조사 (청문대상: 청문대상)

구분	항목	내용	비고
1	청문대상	청문대상	
2	청문대상	청문대상	
3	청문대상	청문대상	
4	청문대상	청문대상	
5	청문대상	청문대상	
6	청문대상	청문대상	
7	청문대상	청문대상	
8	청문대상	청문대상	
9	청문대상	청문대상	
10	청문대상	청문대상	

3. 청문조사 (청문대상: 청문대상)

구분	항목	내용	비고
1	청문대상	청문대상	
2	청문대상	청문대상	
3	청문대상	청문대상	
4	청문대상	청문대상	
5	청문대상	청문대상	
6	청문대상	청문대상	
7	청문대상	청문대상	
8	청문대상	청문대상	
9	청문대상	청문대상	
10	청문대상	청문대상	

또한, 점검항목과 이동동선에 따라 점검책임자와 점검자의 업무도 구분하여 2인 복수점검을 수행하고 자체점검 양식지를 통해 점검항목이 누락되지 않도록 체크리스트의 활용 및 점검양식지, 청문조사 등을 통해 구석구석 꼼꼼히 사진촬영과 육안점검을 수행하였습니다.

✓ 점검장비 고도화

드론운용 자격- 건물의 전경, 고층의 피뢰침 및 구조 사항 등 육안으로 확인이 어려운 공간을 용이하게 점검.



크랙게이지-지속관찰을 위해 설치 또는 관리자에게 제공

3D 카메라



RICOH THETA V



지원 메뉴 보기 >



당사는 드론과 크랙게이지, 3D 카메라 등의 신기술을 활용하여 점검자의 점검기술을 향상 시키고 있습니다. 드론은 건물의 전경, 고층부의 피뢰침 및 구조체 현황 등 육안으로 확인이 어려운 구간을 안전하게 점검할 수 있는 장비이며, 크랙게이지는 구조체에 발생한 균열에 대하여 관리자의 지속적인 관찰을 유도하고 3년 후에 정기점검을 수행할 차기 점검기관에게 균열의 진행 여부에 대한 판단 근거를 제공하기 위하여 설치하며, 3D 카메라는 한번 촬영하게 되면 전·후·좌·우, 천장·바닥 면까지 촬영할 수 있어 구조체의 면밀한 확인이 필요한 곳을 촬영하여 확대·축소 과정을 통해 관찰할 수 있습니다. 따라서 기계실, 전기실, 대강당 등 층고가 높거나 대공간 시설물 등에서 활용하게 되면 시설물의 상태를 확인하는데 큰 도움을 얻을 수 있습니다.

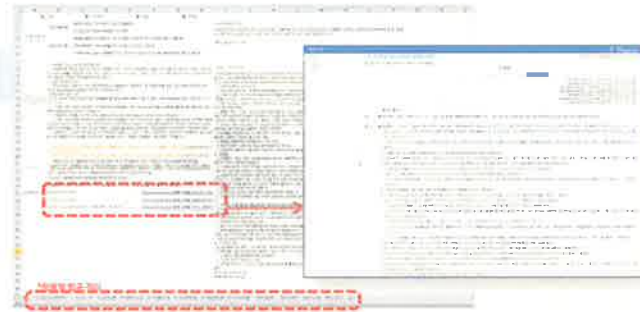
### 3. 점검기술의 보급 및 활용성(편리하고 쉬운 원클릭 보고서 작성을 위한 노하우)

“보고서 작성 요령이 있을까요?” 보고서는 점검기술에 따른 사진자료, 근거자료, 청문자료, 요구자료 등 취합된 정보에 따라 각 내용을 비교하고, 개별 법규사항을 검토하는 등 세부 사항을 자세하게 기술하여, **보이면 보이는 대로, 없으면 없는 대로 보고서를 작성하는 기준을 준수하는 것이 보고서 작성 요령입니다.**

#### 보고서 작성 1. 원칙을 지키는 원클릭 보고서 작성방법

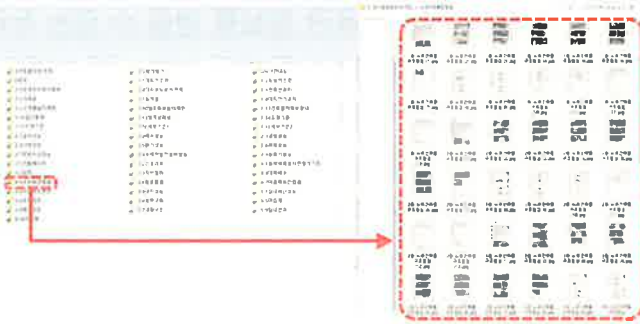
##### 국가법령정보센터

##### 자체법규정리 + 보고서 초안작성



##### 현황사진 항목별 사진 분류

##### 소항목 및 세부항목으로 분류



그러나, 생애이력관리시스템에서 처음부터 보고서를 작성하게 되면 점검항목별 이동과 관련 법규에 대한 검토 및 확인, 현황 사진에 대한 업로드 순서 등 사용자의 편의에 맞도록 쉽게 이루어지지 않습니다. 당사는 자체 프로그램을 이용하여 보고서 초안 작업을 통해 법규에 대한 추가 해석이 필요한 점검 항목은 나중에 작성하도록 구분하고, 소항목과 세부 항목의 현황 사진, 근거도면 등의 자료를 별도의 폴더로 저장하고 보고서 작성 전에 분류하여 작성한 후 생애이력관리 시스템에 최종 업로드하여 보고서 작성 시간을 단축하고 있습니다.



✓ 세움터

건축물대장, 건축물현황도 발급



✓ 국가승강기정보센터

승강기 검사이력 확인



✓ 우리집 내진설계 간편조회 서비스

내진설계 법적 의무대상 여부 확인



✓ 정보공개신청

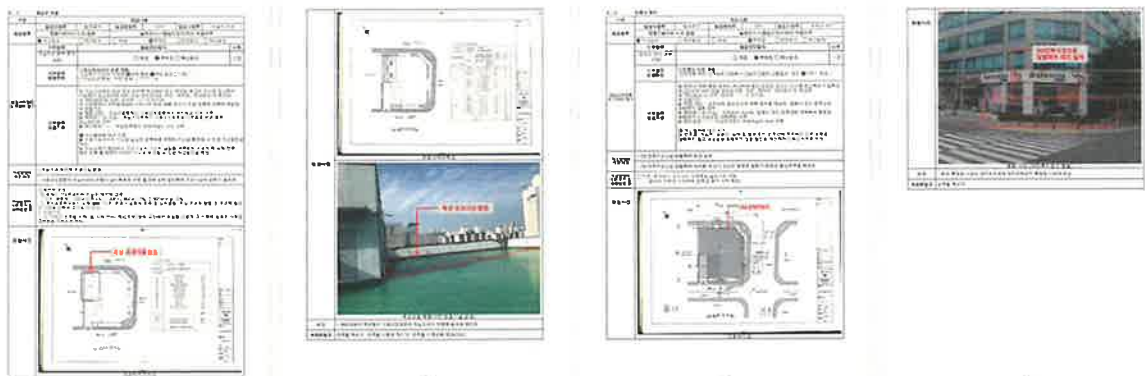
사용승인도면 등 점검자료 청구신청



보고서 작성 시 매우 유용한 정보를 얻을 수 있는 누리집(홈페이지)이 있습니다. ‘세움터’에서는 건축물대장 및 건축물현황도를 발급 받아 사용승인도면과 비교할 수 있고, ‘국가승강기정보센터’에서는 승강기 검사 이력의 일련번호까지 확인할 수 있고, ‘우리집 내진설계 간편조회 서비스’에서는 내진설계 법적 의무대상 여부 확인을 확인할 수 있습니다. 또한, 관리자에게 사용승인도서 등 요청자료가 관리사무소에 없는 경우에는 지자체에 정보공개신청을 통해 사용승인도면 등의 점검자료를 신청할 수도 있습니다.

✓ 보고서 작성 사례

사례) 김포시 사우동 건축물 점검



점검과정을 통해 얻은 근거자료를 모두 포함하여 정기점검 보고서를 제출하면, 관리자 및 허가권자는 보고서 내용을 서면으로 확인하는 경우가 대부분입니다. 따라서, 정기점검 보고서는 관리자 및 허가권자가 읽었을 때 이해하기 쉽도록 도면과 현황사진, 근거자료의 위치 표기, 추가 설명 등을 세부적으로 작성해야 합니다.



## 4. 유지·보수 방안 등의 적절성 및 혁신·미래가치

### (지속 가능한 정기점검을 위한 관리자 참여 기능 강화)

소규모 건축물의 관리소장님은 1인 다역을 하고 있습니다. 기계점검, 전기점검, 건축물 관리행정, 소방안전관리자, 보안관리, 쓰레기분리수거, 청소 용역 등 여러가지 일을 수행하고 있습니다. 건축물 관리에 도움이 될 수 있도록 **지속 가능한 정기점검을 위해 관리자의 참여 기능을 강화**했습니다.

#### 관리자 참여 강화

#### 1. 지속가능한 정기점검 방법

✓ 사용승인도면PDF(또는 CAD) 작성

✓ 피난안내도 제작 및 양식 제공

사례)

\*청사진도면 → CAD도면화



창고의 캐비넷 속에 먼지가 풀풀 나고 색이 바랜 청사진 도면이 있는 30~40년이 지난 건축물도 정기점검 대상입니다. **사용승인도면을 CAD도면으로 재작성하고, 편집할 수 있는 도면으로 '피난 안내도' 작성 또는 양식을 제공하여 건축물 유지관리에 도움을 제공**하였습니다.

공작물 점검 안내



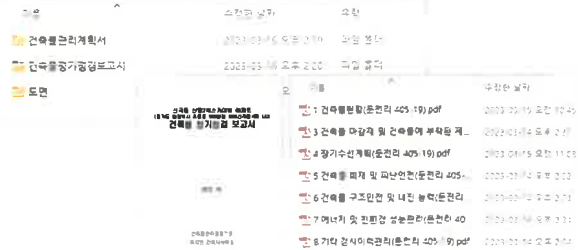
타점검 이력 점검서류 보관 안내 & 상시점검(ip카메라)



사용승인도면 등 제공 받은 자료를 스캔(PDF 또는 jpg) 후 제공

이름	수정일 날짜	유형	크기
1. (2023 소방시설 작동기능점검 보고서)확...	2023-10-05 오후 1:15	Adobe Acrobat...	2,015KB
2. (2023 소방시설 종합점검 보고서)확전통...	2023-10-05 오후 1:15	Adobe Acrobat...	8,894KB
3. (건축)확전통 1360.pdf	2023-10-05 오후 3:25	Adobe Acrobat...	14,169KB
4. (구조)확전통 1360.pdf	2023-10-05 오후 3:29	Adobe Acrobat...	10,182KB
5. (설비)기계전기(소방소통)확전통 1360...	2023-10-05 오후 3:33	Adobe Acrobat...	39,975KB
6. (전기)통신소방전기(확전통) 1360.pdf	2023-10-05 오후 3:30	Adobe Acrobat...	19,483KB

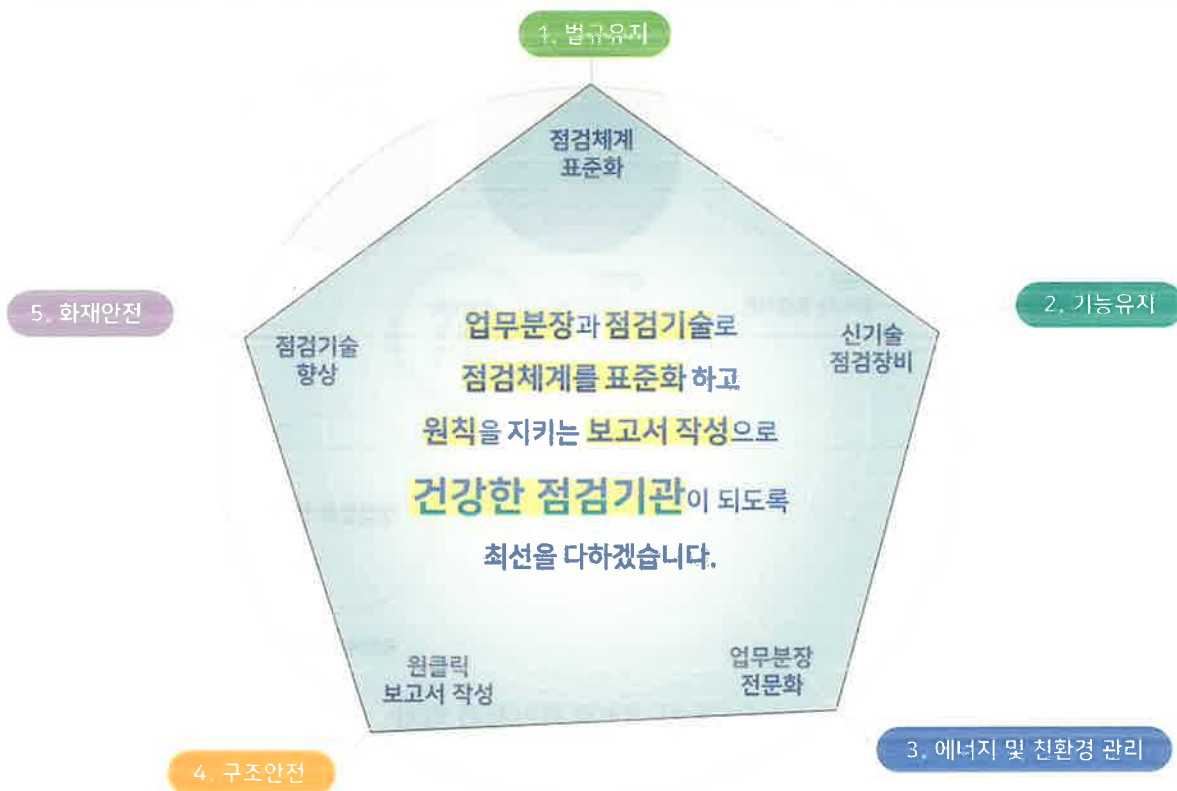
정기점검에 사용된 자료는 USB로 제출



캐비닛에 있는 타 분야 점검 서류를 최근 정기점검 서류와 함께 보관하기 위해 클립에 끼우는 방법을 제안하고, 유지관리 시에도 한눈에 보면서 관리하도록 안내하였습니다. 배수펌프, 기계실, 전기실 등 주요 점검 장소에는 점검표를 배치하여 점검일을 바로 기록하거나, IP카메라 등을 설치하여 상시 점검이 될 수 있도록 안내하고 있습니다. 점검이 완료되고 관리사무소에 점검보고서를 제출할 때 **보고서 1부와 점검에 사용된 자료 일체를 저장매체(USB 등)에 담아 제출하여 3년 후의 정기점검 기관이 활용하여 지속적인 점검이 될 수 있도록 하였습니다.**

## 5. 맺음말

점검기술 향상, 업무분장 전문화, 신기술 점검장비로 점검체계를 표준화하고 원칙을 지키는 보고서 작성으로 건강한 점검기관이 되어 2023년 우수 건축물관리 점검기관 경진대회에서 최우수상을 수상하였습니다. ‘정기점검의 기준과 매뉴얼을 아는 것’과 ‘원리와 원칙을 이해하고 정기점검 건축물 현장에서 걷는 것’은 분명히 다를 것입니다. 최선을 다하는 점검으로 안전하고 건강한 건축물 만들기에 앞장서겠습니다.

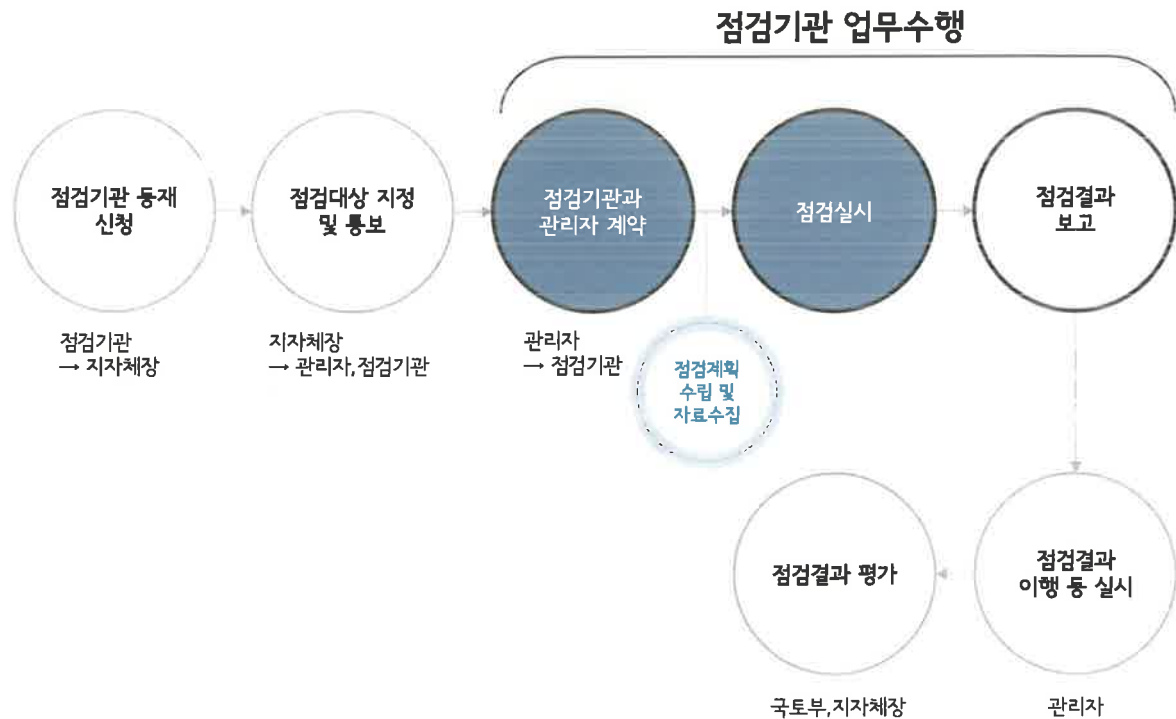


“길을 아는 것과 그 길을 걷는 것은 분명히 다르다” - 모피어스 <영화 매트릭스에서>

## 3.2 | 우수상

### LOG건축사사무소

#### 1. 개요



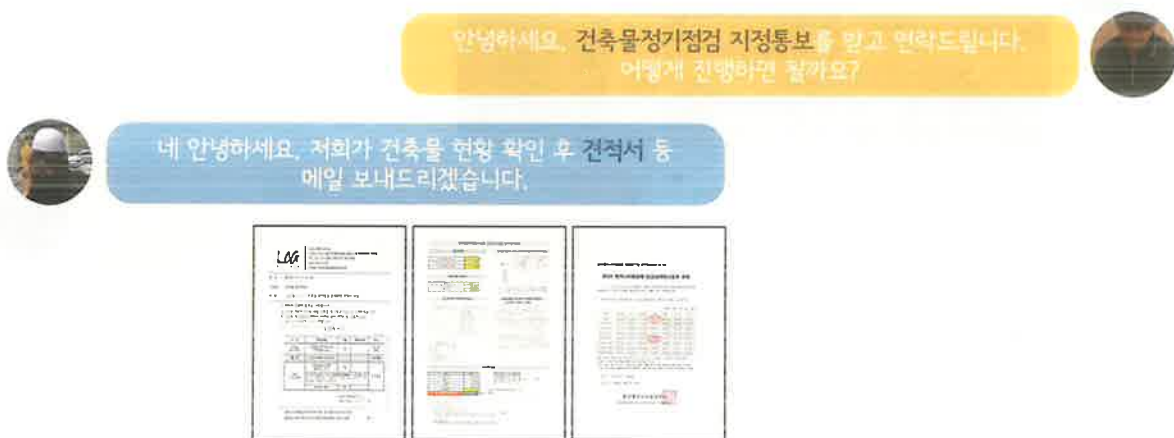
[그림 1] 건축물관리점검 절차

2020년 5월부터 건축물 안전사고를 예방하고 사용 가치 향상을 위하여 건축물 관리점검이 시행되고 있다. 이에 당사는 그동안 건축물 관리점검을 수행하며 쌓은 노하우를 공유하고자 ‘2023년 우수 건축물관리점검기관 경진대회’에 참여하게 되었다. 건축물 관리점검을 계약 단계, 자료수집 단계, 점검실시 단계로 나누어 **각 단계별 수행업무에 대한 절차 등을 명문화하여 건축주(관리자)와의 협조를 통해 관리점검을 진행해 왔으며, 향후 발전 방향을 모색하고자 한다.**

## 2. 점검기술의 차별성 및 적정성

### ① 점검기관과 관리자 계약 단계

건축물 관리점검 절차 중 지자체로부터 점검기관 지정통보 절차에 따라 건축주(관리자)에게 연락을 받게 되면, 자체 공문형식으로 업무대가와 산정근거 및 관련 기초자료를 명문화하여 건축주(관리자)에게 송부함으로써 업무대가의 투명성을 높이고자 한다.

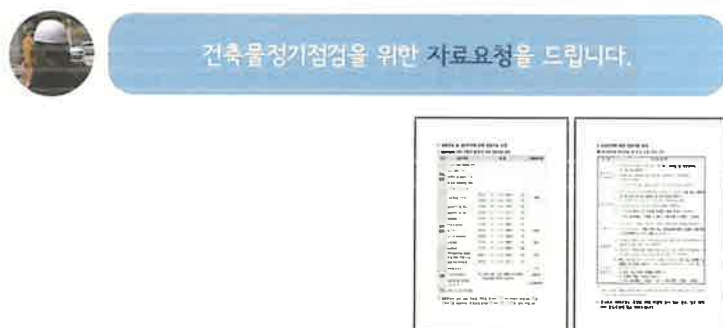


[LOG-서식] (공문)견적서 및 점검대가 산정(2023)

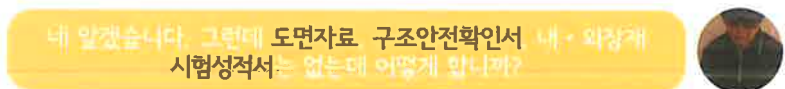
[그림 2] 견적서 및 점검대가 산정 공문(예시)

### ② 점검계획수립 및 자료수집 단계

건축물 관리점검 계약이 진행되면 점검에 필요한 자료 등을 구두로 요청하지 않고, 문서화하여 정기점검 진행과정에서 관리자와 점검기관 상호 간에 불필요한 오해의 소지를 최소화하고자 한다.



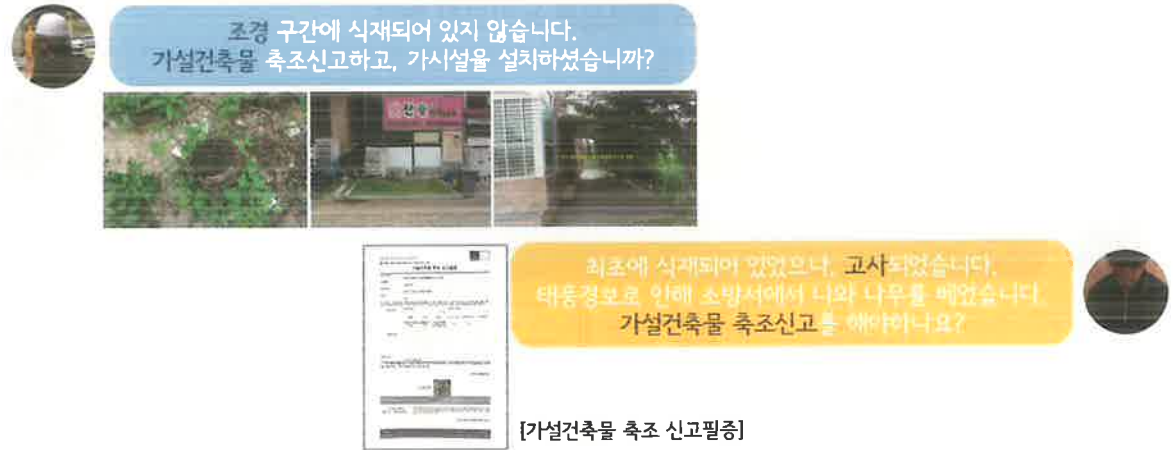
[LOG-서식] 점검 전 청문점검 등 점검자료 요청



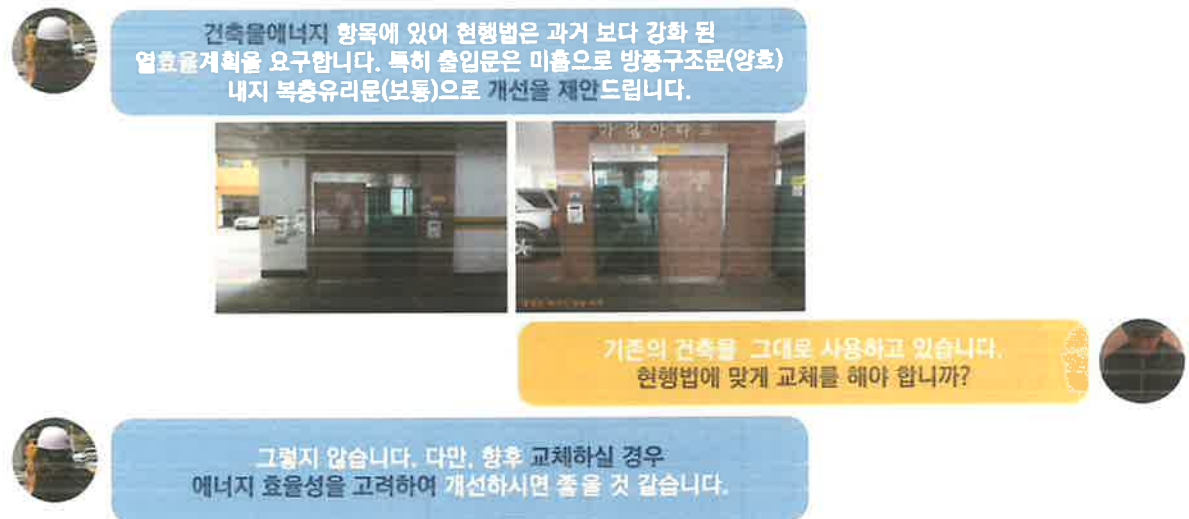
[그림 3] 점검 전 청문점검 등 점검자료 요청 공문(예시)

### ③ 점검 실시 단계

건축물 관리점검 중 점검결과가 미흡하거나 보완이 필요한 사항에 대해서는 건축주(관리자)에게 즉시 통보하고, 보완할 수 있는 대안을 제시함으로써 향후 건축물 유지관리 단계에서 발생 될 수 있는 불이익을 미연에 방지하고자 하였다.



[그림 4] 건축물 점검 실시 단계에서 보완 사례



[그림 5] 에너지 및 친환경 측면 제안 사례



### 3. 점검기술의 보급 및 활용성



[그림 6] 건축물 정기점검 실무 제안 사항

당사는 건축물 관리점검에 필요하다고 판단되는 사항에 대해서 구두 협의 보다는 서류작성으로 명문화하여 점검기관의 점검 효율성 증대와 건축주(관리자)의 신뢰를 확보하였다. 또한 구조안전 (20년이상)의 경우, 콘크리트 비파괴강도 관련 문헌 등을 조사하여 자료를 구축하는 등 객관성을 확보하고자 노력하였다.

# 구조안전 (20년이상)

## > 청문점검 및 설비안전에 관한 점검자료 요청

### • 청문점검에 관한 사항과 설비안전 관련 점검자료 요청

구분	청문사항	내 용	처음점검일
구조 안전	구조체 이상 발생을 여부		
	앞은 침강 여부		
	슬래브 두께변화 여부		
	출입문 개폐불량 여부		
	마감재 어긋남 여부		
	거수조(교각거수조)	정기점검 : 0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
설비 안전	급수펌프 및 밸브	정기점검 : 0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
	배수펌프 및 밸브	정기점검 : 0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
	폐쇄밸브	정기점검 : 0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
	방충수신설비	정기점검 : 0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
	발전기	정기점검 : 0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
	승강기 안전검사	안전검사 : 0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
건축	소방관리원	정기점검 : 0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
	전기안전	정기점검 : 0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
	계량(수차설비(정확도) 운영 관리 여부	운영관리 : 0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
	소방시설정기점검	정기점검 : 0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
	사용승인도서	※ 자료가 없는 경우, 관할시 군구청에 자료요청을 하시기 바랍니다.	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
	구조안전확인서	※ 자료가 없는 경우, 관할시 군구청에 자료요청을 하시기 바랍니다.	0.05 미 이하로 점검하기 ( 1 개월 )
기타	주변 영향을 발생여부		

※ 설비안전에 관한 관련 자료를 건축물 정기점검 전 확인하시기 바랍니다. 또한, 근거자료를 뒷받침하여 '건축물정기점검'이 확인 할 수 있도록 준비 바랍니다.

## > 구조안전에 관한 점검사항 안내

### ■ 점검항목별 점검내용 및 점검 수량 선정 기준

구 분	선 정 방 법
최소 조사 수 선정기준	가. 시공사에 작업중인 모든 있는 건물에 대한 지반침하 및 구조물에서, 각 1개 층을 선정한다. 나. 시공사 또는 시설유지 관리 업체에서는 자회사 또는 시설유지 관리 업체에서 2개 층을 선정한다. ※ 단, 단층인 경우에는 해당 층에서 2개 층의 수량을 선정한다.
중요 구조물	가. 최소 조사 층 선정기준에 따라 선정된 각 층마다 기둥 또는 내력벽 중 1층 이상, 보 또는 슬래브 중 1층 이상을 선정한다. 나. 0.05 미 이하로 점검 할 수 있도록 선정된 건물은 1층을 선정한다. 다. 각 부재의 중앙부 및 단부를 포함한 2개소 이상을 선정한다. ※ 최소 점검개소 : 2개소 × 2층 × 2개 부재 × 2개소 = 16개소
기둥/보	가. 건물기둥/보 : 축하의 기둥/보 건축물 평면모서리의 선내로 선정한다. 나. 기둥/보/기둥/보 : 지중, 바닥, 또는 천장슬래브에서 기둥의 선변방향과 단변방향으로 각각 2개소를 선정한다.
부재선택	가. 건축물의 전체에 10%의 부재수를 선내로 선정, 균등 분포 선내사항을 일차적으로 선정하고, 2차적으로 선정한다. 나. 건축물의 전체에 대한 10%의 부재수를 선내로 선정, 균등 분포 선내사항을 일차적으로 선정하고, 2차적으로 선정한다.
콘크리트 비파괴강도	가. 최소 조사 층 선정기준에 따라 선정된 각 층마다 기둥 또는 내력벽, 보, 슬래브 중 2곳을 선정한다. 단, 동위원소조사 결과 모든 부재 대상치 분포대로 선정. 나. 각 층별 1개 이상의 부재를 선정한다. 다. 각 부재별 2개소 이상을 선정한다. ※ 최소 점검개소 : 2개소 × 2층 × 1개 부재 × 2개소 = 8개소

비고

1) 주요 구조부재 부재를 선정할 경우 구조변형 및 동요방지 관련 부재, 특수구조 건축물 이 아닌 부위 등은 우선하여 선정한다.

> 콘크리트 비파괴강도 측정을 위해 마감재 등이 있는 경우, 일부 해체 하여 강도측정에 협조 부탁드립니다.

[그림 7] (서식01) 점검 전 청문점검 등 점검자료 요청지(예시)



### 3.1.1 대지의 조경

구분	점 검 내 용				
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	대지	점검소항목
	현행기준과의 비교·검토		점검소항목	대지의 조경	
	<input type="checkbox"/> 개선필요 <input type="checkbox"/> 해당없음		<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합 <input type="checkbox"/> 도면없음 <input type="checkbox"/> 해당없음		
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과		소계
	조경면적 유지 여부 (6건)		<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합 <input type="checkbox"/> 해당없음		건
	세부항목 점검현황	<input type="checkbox"/> 조경면적 변경 유원 <input type="checkbox"/> 실외기 <input type="checkbox"/> 간이 시설물 <input type="checkbox"/> 쓰레기 분리시설 <input type="checkbox"/> 식재 훼손 <input type="checkbox"/> 바닥 포장 <input type="checkbox"/> 기타 ( ) - 조경면적 : 기존 면적 ( ) m <sup>2</sup>			

### 3.1.2 옥상의 조경

구분	점 검 내 용				
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	대지	점검소항목
	현행기준과의 비교·검토		점검소항목	옥상의 조경	
	<input type="checkbox"/> 개선필요 <input type="checkbox"/> 해당없음		<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합 <input type="checkbox"/> 도면없음 <input type="checkbox"/> 해당없음		

### 3.1.7 용적률

구분	점 검 내 용				
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	높이 및 형태	점검소항목
	현행기준과의 비교·검토		점검소항목	용적률	
	<input type="checkbox"/> 개선필요 <input type="checkbox"/> 해당없음		<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합 <input type="checkbox"/> 도면없음 <input type="checkbox"/> 해당없음		
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과		소계
	용적률 유지 여부 (3건)		<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합 <input type="checkbox"/> 해당없음		건
	세부항목 점검현황	<input type="checkbox"/> 용적률 변경 유원 <input type="checkbox"/> 수평중축 <input type="checkbox"/> 수직중축 <input type="checkbox"/> 기타 - 변경 구조 및 위치 : ( )층, <input type="checkbox"/> RC <input type="checkbox"/> 샌드위치패널 <input type="checkbox"/> 경량철골 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/> 사용승인시 용적률 : ( ) %			

[그림 8] (서식02) 간략 점검지(예시)

### ■ 건축물 정기점검에 관한 청문점검

청문결과지 내용은 점검 매뉴얼의 기본 청문점검 이외에 추가적으로  
점검 매뉴얼에서 관리자의 확인이 필요한 내용 등 포함

청문점검  
기본항목

청문점검  
추가항목

구분	청문 사항	내 용	비 고
구조 안전	구조체 이상 발생유 여부		
	삐끗 진동 여부		
	슬래브 부분침하 여부		
	출입문 개폐불량 여부		
	마감재 어긋남 여부		
설비 가능 유지	저수조(고가수조)	완전점검 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 점검주기 ( ) 개월	소독수명 정소필증
	정기정소 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오	정소주기 ( ) 개월	
	급수펌프 및 밸브	정기점검 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 점검주기 ( ) 개월	정기/수시검사
	배수펌프 및 밸브	정기점검 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 점검주기 ( ) 개월	정기/수시검사
	파괴설비	정기점검 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 점검주기 ( ) 개월	정기검사(전기)
	방충수선설비	정기점검 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 점검주기 ( ) 개월	정기/수시검사
	발전기	정기점검 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 점검주기 ( ) 개월	정기검사(전기)
	송전기 안전검사	안전점검 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 점검주기 ( ) 개월	점검필증
	소방관련	정기점검 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 점검주기 ( ) 개월	작업가능성 통합정밀점검 결과보고서
	전기안전	정기점검 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 점검주기 ( ) 개월	정기검사(전기)
건축	개입하수시설(정화조)	운영관리 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 관리주기 ( ) 개월	점검필증
	유출 물의 이행 여부		자세정기보고서
	소방시설 자체 점검	정기점검 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 점검주기 ( ) 개월	점검필증
	도시가스 정기/수시검사	정기점검 : <input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니오 점검주기 ( ) 개월	점검필증
에너지 및 친환경 인증	구조안전 확인서		
	내벽 마감재 시험성적서		참조도 포함
기타	외벽 마감재 시험성적서		
	지능형건축물 인증	<input type="checkbox"/> 1등급 <input type="checkbox"/> 2등급 <input type="checkbox"/> 3등급 <input type="checkbox"/> 4등급 <input type="checkbox"/> 5등급	해당없음
	에너지효율등급 인증	<input type="checkbox"/> 1+++등급 <input type="checkbox"/> 1++등급 <input type="checkbox"/> 1+등급 <input type="checkbox"/> 1등급 <input type="checkbox"/> 2등급	해당없음
	제로에너지건축물 인증	<input type="checkbox"/> 1등급 <input type="checkbox"/> 2등급 <input type="checkbox"/> 3등급 <input type="checkbox"/> 4등급 <input type="checkbox"/> 5등급	해당없음
	녹색건축물 인증	<input type="checkbox"/> 1등급 <input type="checkbox"/> 2등급 <input type="checkbox"/> 3등급 <input type="checkbox"/> 4등급	해당없음
	인근 성크를 발행 여부		
	대지 내의 우수가 유입되거나 유출 여부 (배수 설비)		

0000년 0월 0일  
관리자 : (인)

3.4.6 청문점검

3.2.1 급수상능

3.2.2 배수상능

3.2.6 파이프상능

3.2.7 방충수선상능

3.2.8 수배관·발전설비 상능

3.2.9 송전기 상능

3.5 화재안전

그 밖의 항목에 대한 이행 여부

건축 구조 관련 확인서 및 시험성적서

3.3.2 인증 여부

3.4.3 지방청하

3.4.4 대지배수

관리자 확인 후 사인

[그림 9] (서식03) 청문 점검지(예시)



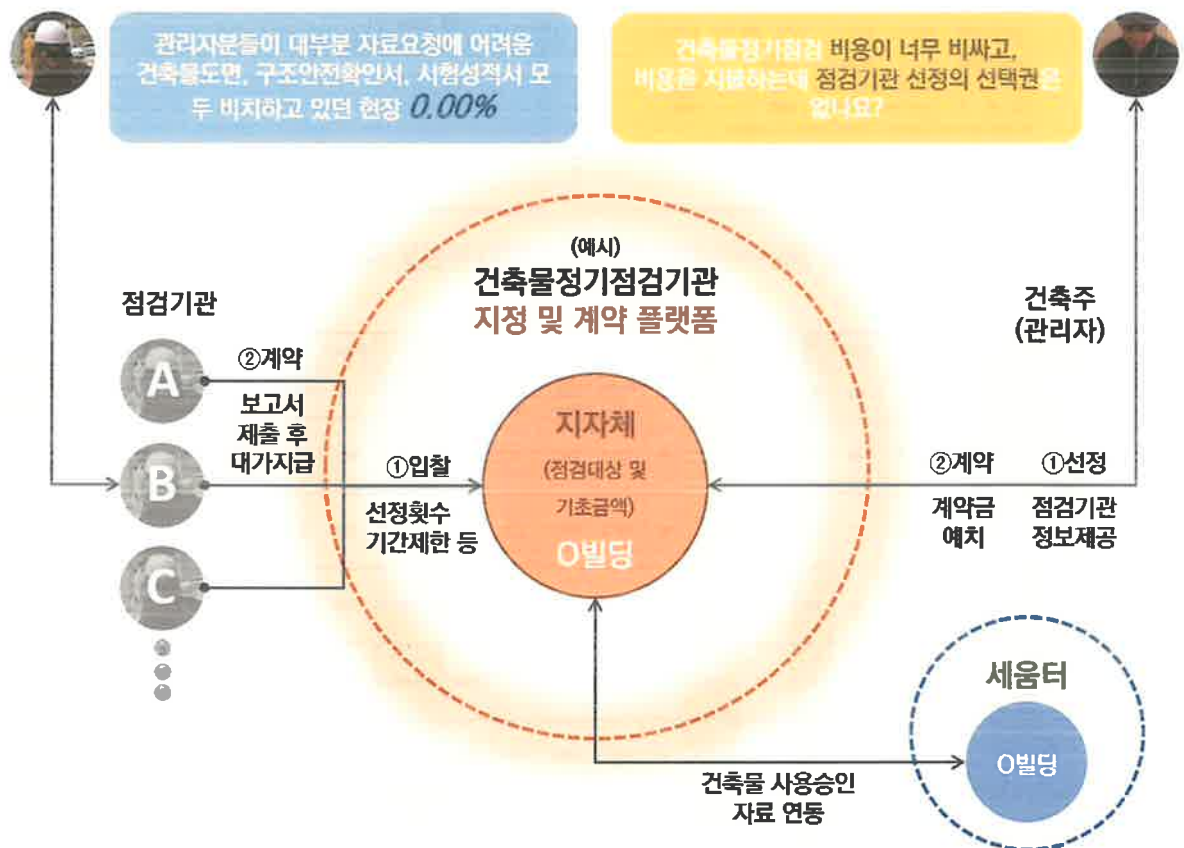
#### 4. 유지·보수 방안 등의 적절성 및 혁신·미래 가치

계약 및 기초자료 등  
시스템에 관련 제안사항

건축물 정기점검기관 지정 및 계약 플랫폼  
세움터 사용승인 데이터 연동

[그림 12] 계약 및 기초자료 등 시스템 관련 제안사항

혁신적인 미래가치를 확보하기 위한 ‘건축물 관리점검 플랫폼’을 제안한다. 이 플랫폼은 지자체와 점검기관, 건축주(관리자)가 함께 사용하는 플랫폼으로서 공정한 점검기관 지정 및 관리점검의 업무대가 기준 등을 확인할 수 있도록 구성하여 제안하였다. 더 나아가 이 플랫폼은 ‘세움터’와 연계됨으로써 관리점검에 필요한 기초자료를 점검기관에서 쉽게 열람할 수 있도록 하여 업무의 편리성을 제고한다.



[그림 13] 건축물 정기점검 지정 및 계약 플랫폼(예시)

## 5. 맺음말

건축물 정기점검의 주요 점검항목은 건축물의 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방 등이며 정기점검을 통해 보다 안전한 건축환경을 유지하고자 하는 순기능이 있지만, 현장에서 만나게 되는 건축주(관리자)는 제도의 필요성과 절차에 대해 불만을 토로하는 경우가 많습니다. 이에 당사는 계약 단계부터 명문화하여 상호 간의 오해 소지를 사전에 예방하고 상호 신뢰관계를 구축하여 원활한 점검이 이루어질 수 있도록 노력하였습니다. 그간에 축적된 노하우를 기반으로 향후 건축물 관리점검기관의 실무를 수행 함에 있어 보다 체계적인 기틀을 마련하는데 작은 밑거름이 되길 바랍니다.



## 3.2 | 우수상

### [주]우리이엔지건축사사무소

#### 1. 개요

건축물 관리점검과 건축물의 안전 및 유지관리 등에 따른 점검 및 진단은 충분한 계획과 점검자의 기술력 및 점검 방법 등에 대한 숙지, 충실한 청문조사, 경험치 등 다양한 부분이 복합적으로 접목되어 종합한 결과물이 보고서로 나타나게 된다. 점검 결과 보고서는 건축물의 안전성을 확보하여 위험요소를 최소화하고, 내구성과 사용성의 향상, 유지관리 비용 등의 절감, 사용연한의 증가 등 다양한 분야에 영향을 미치게 되므로, 보고서의 품질 향상을 위한 지속적인 노력이 필요하다.

#### 2. 점검기술의 차별성 및 적정성

##### < 기술진의 운영 >

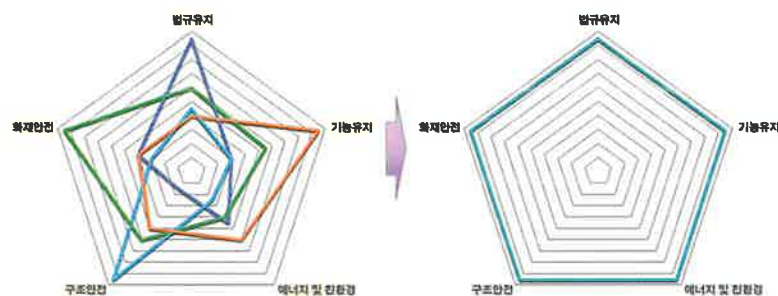
당사의 경우 각 분야별 전문성을 가진 다양한 기술진이 분포되어 있는 장점을 가지고 있다. 이 중 건축물 관리점검의 전반적인 업무는 건축 안전진단 부서에서 수행하고 있다. 안전진단 부서는 각 기술 분야의 담당자의 협력을 통해 업무 내용을 공유하여 다각적인 분야로 발전된 기술력으로 관리자의 신뢰 확보 및 관련 법규, 설계 기준 및 보수·보강 기술 검토 등을 진행하고 있으며, 축적된 기술력을 바탕으로 다양한 기술적 응대가 가능하게 되므로, 관리자의 신뢰와 보고서의 품질 향상에서 더 나아가 효과적인 유지관리를 이끌어 내고 있다.



[그림 1] 기술적인 소통과 공유



[그림 2] 안전한 건축물을 위한 운영방침



[그림 3] 특정 분야에서 다각적인 분야의 기술적인 성장



## < 건축물 관리점검 절차 >



[그림 4] 건축물 관리점검 절차에 따른 진행단계

건축물 관리점검 시 점검기관 통보 후 계약단계, 계획수립 및 자료수집 단계, 점검실시, 점검결과 보고 단계로 이어지며, 계약단계로부터 점검실시단계까지 구체적인 기획과 실천, 노력이 요구된다. 따라서 당사에서는 5가지 추진방향을 정하여 면밀한 관리점검이 이루어지도록 하고 있다.

## < 건축물 관리점검 시 5가지 추진방향 >



[그림 5] 건축물 관리점검의 5가지 추진방향

## < 청문조사의 중요성 >

건축물의 결함은 사용자가 오랜기간 생활하며 느끼는 문제점이 중요하므로, 청문조사를 통해 관리자와 소통하는 과정에서 결함 내용을 파악하는 절차가 중요하다. 그러나 현실적으로는 청문 조사의 진행이 쉽지 않은 경우가 간혹 발생한다. 관리자의 입장에서는 점검기관을 선별할 수 없고, 비용의 상승을 체감하게 되어 점검기관에 대한 신뢰감은 크게 기대하기 어려운 상황이다. 그렇지만 저가에 의한 부실점검을 방지하기 위하여 현 시스템은 유지되어야 하는 것이 바람직하기에, 개선 방향을 성실한 응대와 충분한 설명으로 신뢰관계를 만들어 가는 것으로 정하여, 면밀한 청문조사를 유도하고, 효과적인 유지관리를 위한 방안을 제시해 가는 것으로 방향을 설정하였다.

## 관리주체 입장에서 본 건축물 관리점검의 실태

→ 과거 건축물 유지관리 점검 시 저가 계약체결



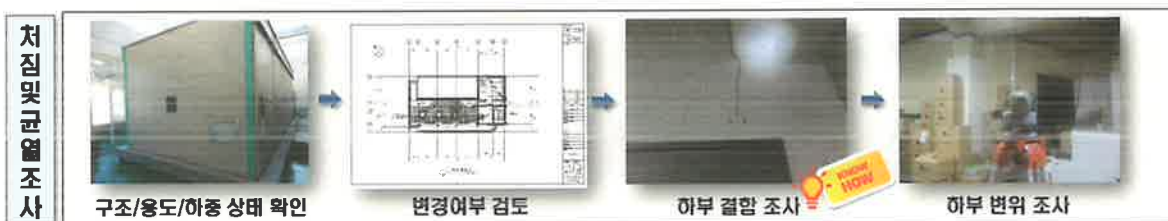
## 건축물 관리점검기관의 개선방향



[그림 6] 관리자와의 신뢰관계 형성을 위한 개선방향

## < 현장조사의 동선 사전 검토 >

현장조사 동선에 대한 사전 검토는 보다 효과적인 현장조사가 이루어지도록 함과 동시에, 점검 항목 및 결함 확인에 대한 누락을 최소화 할 수 있어 기술자들의 체계성 있는 점검으로 이어진다. 특히 당사에서는 건축물 구조체의 문제점을 파악하기 위하여 대부분의 동선을 상부에서 하부로 이동하며 점검하는 것으로 체계화하고 있다.



[그림 7] 상부 조건의 변경여부 확인 후 하부에 대한 면밀한 조사

위와 같이 현장조사 시 상부층의 구조와 용도 그리고 하중조건을 명확히 파악한 후 사용승인도면과 비교·검토하여 변경 여부가 확인되면, 상부를 지지하는 하부 구조물에 영향이 발생할 수 있으므로 하부층의 결함을 면밀히 조사하고 하부 부재의 변위를 파악하여 문제점을 분석한다.



[그림 8] 상부에서 하부로 결함조사 후 기울기 확인

기울기 조사 전, 상부층에서 하부층으로 동선을 정하여 결함 조사를 진행하면, 어느 특정 부위에서 일정한 방향성을 띄고 있는 균열이 확인되는 경우가 있다. 이 경우에는 조사 대상 건축물에 어떤 문제점이 있을지 예상할 수 있으며, 기울기를 확인하여 기울기 변위가 마감재의 오차인지, 지반 침하 등에 의한 영향인지 여부를 분석하는데 기초가 된다. 참고로 **기울기의 측정방식은 최하단부에서 최상단부까지의 변위를 확인하는 전체 기울기 확인과 특정 구간에 발생한 변위를 확인하는 특정 부분 기울기 확인을 동시에 실시하여 안전성 확보에 만전을 기한다.**(특정 부분의 기울기가 양호할 경우 보고서 첨부는 생략)

### 3. 점검기술의 보급 및 활용성

#### < 4단계 방문의 기본원칙 - 자체 매뉴얼 >

4단계 방문은 점검기관의 4회에 걸친 방문이 이루어지는 것을 의미한다.

- 1) **1단계는 첫 방문**으로 일반적으로 견적 또는 계약 시 이루어지는 방문이며, 일부 계약 시 현장 조사가 이루어지는 사례도 있으나 자체적으로 1단계는 관리자와 신뢰 관계 형성을 위한 노력과 실천을 하는 단계로 한다. 특히 1단계 방문 시 **관리자에게 전달하는 안내자료와 사전 청문 자료는 관리자가 보다 쉽게 건축물 관리점검에 대한 준비를 할 수 있으며, 도면검토 및 현장 답사를 통해 본 조사 전 동선을 계획하고 업무분장으로 신속하고도 정확한 조사가 이루어지도록 한다.**



**관리주체 준비자료 사전전달 및 청문조사 사항 전달**

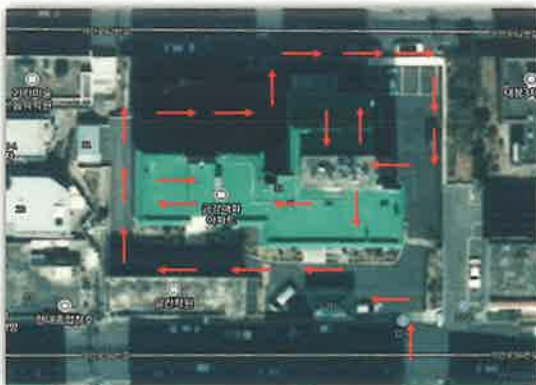


**건축물관리계획 수립 매뉴얼과 샘플자료 전달**

[illegible][illegible]

### 현장조사 동선의 계획(도면검토, 현장답사 등)

사전 면밀한 조사 동선 계획으로 현장조사 시 업무분장 및 효과적인 조사 가능



[그림 9] 1단계 방문 개요도



- 2) 2단계 방문은 현장조사 시 방문하는 것으로, 현장조사팀과 청문조사팀으로 구성하여 주도 면밀한 현장조사가 진행될 수 있도록 한다.

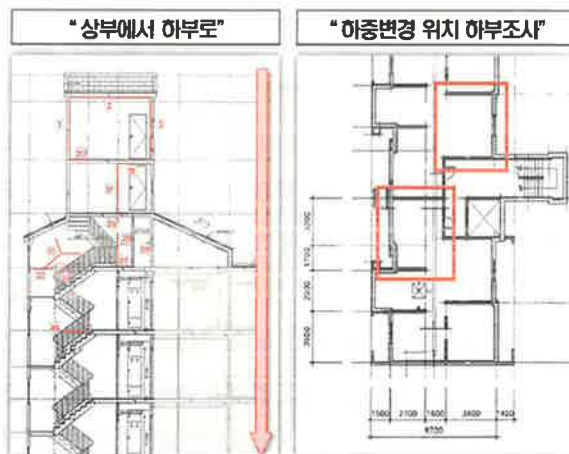
## 2단계 본 조사 시 현장조사 팀 / 청문조사 팀 운영

### 현장조사 팀의 운영

- 현장조사 방향은 상부층에서 하부층으로
- 상부 마감하중, 용도, 구조 변경 등을 확인
- 하중 변경이 있는 구간에 대한 면밀한 조사
- 동일한 위치의 일정한 방향성을 띤 균열 발생 여부
- 건축물의 기울기, 침하 등 변위 및 대지의 안전 확인

### 청문조사 팀의 운영

- 관리주체와 청문조사 (동행조사)
- 현장조사 팀 합류 청문사항 전달 후 재조사



[그림 10] 2단계 방문 개요도

- 3) 3단계 방문은 용역완료 전 단계로 관리자에게 보고서 초안을 보고하고 세부 설명을 할 목적에서 더 나아가 구조 안전상 문제 및 발생 예상 부위에 대한 진전 여부를 확인하며, 현장조사 후 추가로 발생할 수 있는 건축물의 결함에 대한 재확인 조사도 병행하여 실시한다.
- 4) 4단계 방문은 최종보고 및 보고서 제출, 생애이력관리시스템 입력 등이 이루어진다.

## 3단계 용역완료 전 3단계 방문

### 방문의 목적

- 구조안전 상 문제 발생부위 진전여부 확인
- 자연재해 등의 상황 발생 후 상태 확인
- 관리주체에 보고서 초안 제출 및 설명
- 기타 자문 등에 대한 답변
- 필요 시 계측기 등을 설치

### 균열게이지



### 경사계 베이스



### 죽우 후 재방문



3단계 방문 시 중점 확인사항

## 4단계 용역완료 후 4단계 방문(최종보고 및 보고서 제출)

[그림 11] 3, 4단계 방문 개요도

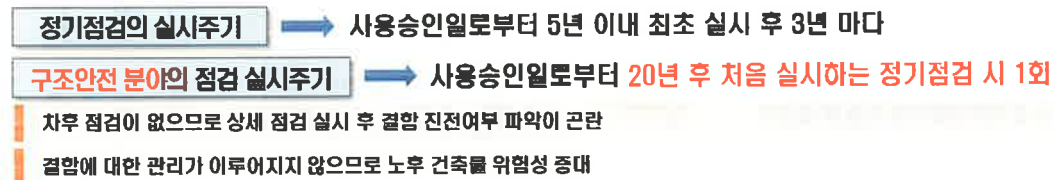


#### 4. 유지·보수방안 등의 적절성 및 혁신·미래가치

##### < 기존 건축물 관리점검의 애로사항 >

건축물 관리점검의 실시주기는 사용승인일로부터 5년 이내에 최초 실시를 하며 이후 3년마다 실시하는 것이 기본이다.

그리고 구조안전분야의 점검실시 주기는 사용승인일로부터 20년 후 1회 실시하는 것으로 정해져 있으므로, 차후 추가적인 점검이 없는 상황이다. 따라서 상세한 점검을 실시한 후 관리자가 기술력을 확보하거나, 특별히 관심을 가지고 주의 관찰하지 않는 경우에는 결함이 어떻게 진전되고 있는지, 신규 결함은 없는지 등에 대한 파악이 어려우며, 결함에 대한 관리가 잘 이루어지지 않으므로, 노후 건축물의 위험성은 증대 될 수 밖에 없는 것이 현실이다.



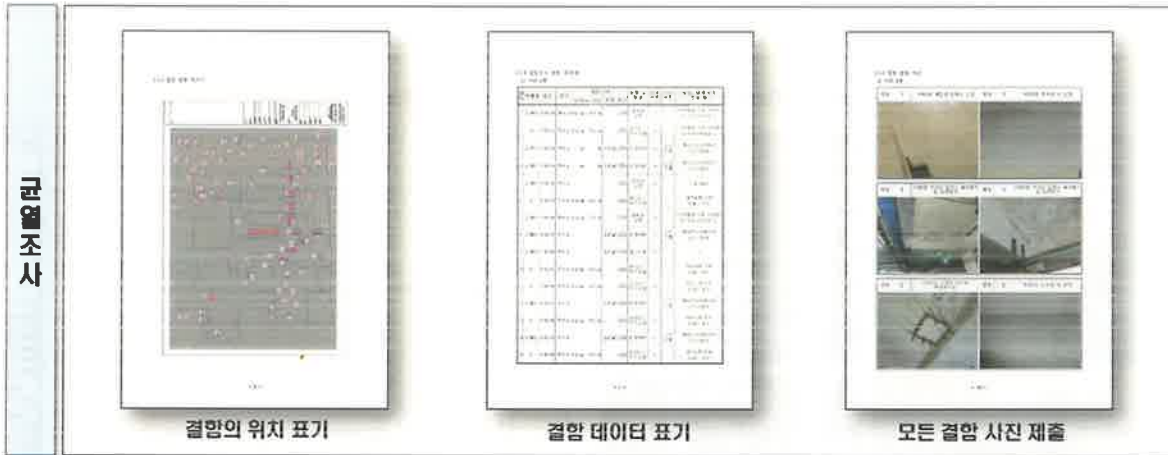
[그림 12] 기존 건축물 관리점검의 애로사항

##### < 보완대책 ① - 효과적인 유지관리를 위한 데이터 관리 >

일반적으로 결함에 대하여 보고서에 수록하는 정보로는 표본층에 대한 외관조사망도, 결함의 원인, 유형, 방향, 크기 등을 기재하는 결함리스트, 대표적인 결함에 대한 사진첩이 있다. 하지만, 관리자가 직접 현장을 확인할 때 사진첩에 수록되지 않은 결함의 경우에는 손상·결함의 진전 여부를 관리자가 판단하기 어려운 경우가 대부분이다.

당사에서는 이를 고려하여 관리자의 보다 효과적인 결함관리를 위하여, 현장조사 시 표본층의 모든 결함에 대한 사진을 촬영하여 사진첩을 작성하고, 사진첩과 외관조사망도, 결함리스트를 일체화하여 데이터를 제공한다. 제공되는 데이터는 향후 비전문가의 경우에도 외관조사망도의 위치에서 사진첩에 대한 확인만으로 진전 여부를 파악할 수 있도록 함에 목적이 있다.

구조안전 분야 점검 시 전체적인 결함에 대한 표기를 하며, 모든 결함 사진과 리스트의 일체화



[그림 13] 효과적인 유지관리를 위한 데이터 관리

### < 보완대책 ② - 관리자에게 변위 관리를 위한 기술전파 >

일부 건축물의 기울기를 조사해 보면, 수직·수평 변위가 확인되는 경우가 있다. 이때는 구조물의 균열 발생 상태와 주변 지반의 상태 등을 분석하여, 압밀 또는 부동침하로 인한 변위인지, 마감재의 오차로 인한 변위인지 여부를 판단하게 된다. 그러나 점검 후 변위 발생 부위의 진전 여부는 관리자가 쉽게 파악하기 어렵다.

당사에서는 이를 고려하여, 기울기 등급이 C등급 이하로 평가된 경우, 관리자와 협의하여 디지털 경사계로 기울기 변위를 관리할 수 있도록 경사계 베이스 판을 직접 제작하여 설치한다. 그리고 디지털 경사계 사용 방법을 숙지하도록 관리자에게 기술을 전파한 후 월 1회~2회 간격으로 직접 기울기 변위를 측정하도록 교육을 실시한다.

또한 필요시에는 구조 안전에 문제의 소지가 있는 대표적인 균열에는 균열게이지를 부착하여, 균열의 변동 여부도 관리가 이루어지도록 유도한다.

이는 건축물의 안전성을 확보하기 위한 목적과 문제 발생 시 즉각적인 정밀점검 또는 정밀안전진단 및 대책을 수립하기 위한 목적이 있다.

## 당사의 보완대책

기울기 등급 C이하의 경우 변위 관리주체가 직접 디지털 경사계로 관리할 수 있도록 배이스 판 설치

구조안전 상 우려되는 대표적인 균열에 균열 게이지 설치

### 00아파트 사례

→ 관리주체에 간단한 기술전파 및 안전성 확보를 위한 노력



[그림 14] 관리자의 변위 관리를 위한 기술 전파

### < 특별한 문제점에 대한 보고 >

현장조사 시 발견한 결함이 중대한 결함에 해당 되어 인접한 건축물에 영향을 줄 수 있는 위험성이 감지되거나, 탈락 또는 추락에 의한 안전사고가 우려되는 경우가 있다. 당사는 이 경우 현장조사 후 관리자에게 즉각적인 보고를 하여 빠른 대책 수립 및 조치가 이루어지도록 한다.

### 건축물에 발생한 특별한 문제점은 현장조사 후 관리주체에 전달



[그림 15] 특별한 문제점에 대한 즉각적인 보고 사례

## < 일반적인 문제점에 대한 보고 절차 >

현장조사 시 발견한 일반적인 결함 및 미흡사항에 대해서는 용역완료 전에 관리자를 방문하여 내용을 전달하고 대책을 수립할 수 있도록 한다. 보수·보강에 대한 대책은 ‘시설물의 안전 및 유지관리 실시 세부지침’을 준용, 국토안전관리원의 보수·보강의 다양한 사례를 소개하며, 원활하게 유지·관리계획이 수립될 수 있도록 지원한다.



시설물의 안전 및 유지관리 실시 세부지침을 준용한 보수방안 제시, 국토안전관리원의 보수·보강 사례를 소개

문제점에 대한 대책은 용역완료 전 방문 시 전달

[그림 16] 일반적인 문제점에 대한 보고 사례

## 5. 보고서 작성 시 고려사항

당사에서는 건축물 관리점검 시 아래 총괄표와 같이 각 항목별 평가를 진행하기 위하여, 어떤 근거에 따라 점수와 등급이 결정되는지 객관적인 사진자료 확보와 근거에 대한 설명을 충분히 기술하여 보고서의 품질 향상에 만전을 기하고 있다. 특히 현장조사 시 최대한 많은 사진자료를 확보하기 위한 노력은 우수한 결과물로 나타나고 있다. 그리고 건축물의 용도에 따라 세부 항목의 점검을 생략한 경우, 법규와 기준 등 사유를 명확하게 명기하여 관리자가 보고서를 충분히 파악할 수 있도록 자료를 제공한다.

### 00아파트 건축물 관리 점검 결과

범죄예방 C / 열손실 방지 C / 대지안전 C / 정적하중 C / 지진하중 E(내진관련 자료 없음) / 화재안전 C

공지내 가설건축물	주출입구 통제시설 없음	감시시설 시각지대 발생	외벽 수직배관 침입가능	외벽 철근노출

주방 급수압 미흡	설비시설 노후화	단열상태 미흡

건축물 ( ) 평가: <input type="checkbox"/> 평가: <input type="checkbox"/> 점검결과 총괄표											
전원 항목				구소인전				화재안전			
법규 유지	기능 유지	내내지 및	내내지 및	내내지 및	내내지 및	내내지 및	내내지 및	내내지 및	내내지 및	내내지 및	내내지 및
내지	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대
내지	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대
내지	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대	평대

[그림 17] 점검결과 총괄표



## 6. 맺음말

「건축물관리법」에 의한 건축물관리점검이 시작된 지 수년, 시설물안전법에 의한 점검을 시작한 지 약 30년이 지난 지금, 여러 사고 등의 경험으로 각 점검기관 및 점검자가 가진 안전의식과 기술은 향상되고 있으며, ‘건축물관리점검지침’ 등 관련 규정의 개정도 이루어지고 있는 상황이지만, 아직도 일부 건축물은 각종 안전사고와 위험에 노출된 채 방치되고 있어 건축물 안전의 사각지대는 여전히 존재하고 있습니다.

우리가 안심하고 사용할 수 있는 건축물은 사용자와 관리자, 그리고 점검자까지 모두가 좀 더 관심을 가지고 각자의 분야에서 노력과 역할을 충실히 해 나갈 때 비로소 완성이 됩니다. 그러므로 기술자들의 안전의식 확립과 기술력의 향상, 더 나아가 관리자와 사용자와의 소통은 필수 불가결이라 하겠습니다.

특히 당사가 추진하고 있는 관리자와 점검기관과의 신뢰관계 형성, 충분한 소통 속에 진행되는 점검, 기술자들의 안전의식과 풍부한 기술력을 바탕으로 진행하는 점검, 4단계 방문(계약, 현장 조사, 재확인, 보고)의 기본원칙 준수, 어떠한 문제점도 놓치지 않겠다는 점검자의 마음가짐, 효과적인 유지관리 방안 제시 등 5가지 추진 방향은 보다 나은 건축물관리점검을 위한 토대가 되고 있다고 확신합니다.

여기서 더 나아가 안전의 사각지대가 조금이라도 해소될 수 있도록 「건축물관리법」에 의한 건축물정기점검 및 긴급점검 분야, 시설물 안전점검 및 진단 분야, 더 나아가 취약계층의 안전 확보를 위한 지속적인 노력과 연구를 거듭해 가며, 모든 건축물에서 사람들이 안심하고 사용할 수 있는 날까지 총력을 기울여 갈 것을 약속드립니다. 감사합니다.





### 3.3 | 장려상

#### 명승에스에이건축 건축사사무소

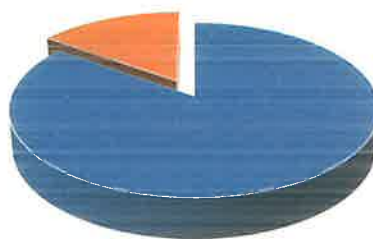
## 1. 개요

### 1.1. 점검사례 분석

➤ 건축물 정기점검 40건 수행(자체점검-34건, 합동점검\*-6건)

\* 합동점검 - 당사의 구조강화점검의 역량을 향상시키고,  
타 점검기관의 노하우 등의 기술공유를 하기 위한 공동점검 수행

“정기점검 수행실적 - 전체 40건”



■ 관리점검 34 ■ 공동수행 6

“모든점검의 현장점검 및 최종보고서 확인은 점검책임자가 직접 수행”

#### ※ 강서구 화곡동 00교회

지하3층-지상5층 사용승인 2007년

- 종교시설
- 교회 관계자가 관리
- 가설건축물의 존치상황 파악안됨
- 피난층의 피난통로폭 미비 통보

#### ※ 양천구 신정동 00빌라

지하4층-지상15층 사용승인 2004년

- 업무시설
- 자체관리소장이 관리
- 공개공지 위험물에 대한 안내
- 점검일지 추가 안내하여 승급안내

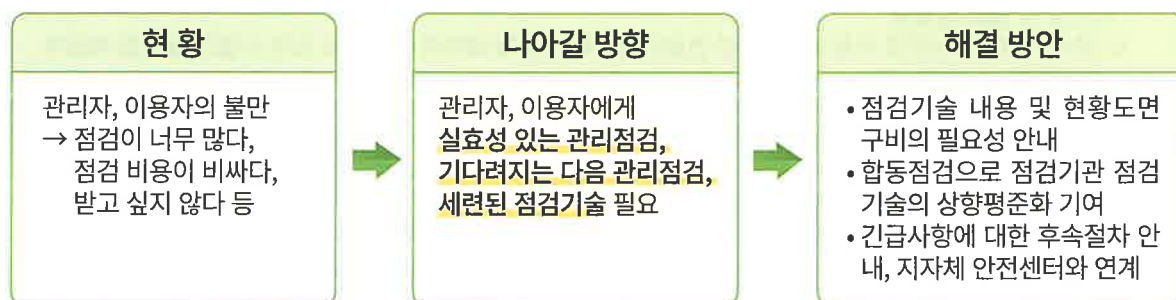
#### ※ 종로구 평창동 00빌라

지하1층-지상3층 사용승인 1992년

- 연립주택
- 자체관리소장이 관리
- 점검대상 4동이나, 추가점검요청
- 안전상태 미흡부분 지자체와 협업

➤ “이해관계자가 만족하는 구체적인 우수점검 사례를 선정하여 키워드 추출”

### 1.2. 점검기술의 나아갈 방향 모색



➤ “효능감있고 세련된 점검의 기술이 필요하다”

## 2. 창의성 및 차별성

### 2.1. 건축물 현황 도면의 쓰임새 안내

#### ➤ 건축물 현황 도면의 쓰임새

- 지자체 각종 점검 및 단속 시 근거가 되는 도면(무단 증축, 용도 변경 등)
- 계약완료 시 임차인의 원상복구의 기준
- 현재 구청에 신고된 건물의 층별 상황 확인
- 무단 증축, 용도 변경의 확인 근거
- 소유자가 발급받을 수 있으나 위임장을 작성하여 점검기관이 대행 가능
- 인지하지 못하고 무단 사용 중 발생한 사고에 대해서도 건물주는 형사처벌 대상이 될 수 있음

#### 2023년 관리점검 일반 안내사항

##### 2023 건축물관리점검 기본절차

1. 관리점검기관의 견적서 발송 후 검토(관리소장, 입주자대표)
2. 견적금액 승인 시 점검기관에서 표준계약서로 계약체결 및 입금완료
3. 관리인과 점검일정을 협의하여 1차 방문점검 진행
4. 점검보고서 초안작성 후 2차 방문점검 진행(등급상향에 필요한 보완서류 등 안내함)
5. 생애이력관리시스템 입력 및 최종보고서 제본 납품

##### 점검방문 전 건물관리인 준비사항

1. 건축물 현황도면을 발급할 수 있도록 아래 요청서류를 준비하여 보내주세요.  
- 현황도면발급을 위해 다음의 서류를 촬영하여 사진파일로 이메일, 핸드폰, 카톡 또는 문자전송 가능

##### < 준비서류 >

- 1) 건축물현황도열람신청서-점검기관준비
- 2) 위임장(위임자 신분증, 점검기관 대리인 신분증)-입주자 대표 신분증사본
- 3) 관리점검 지정통보서
- 4) 고유번호증 또는 사업자등록증
- 5) 점검기관과 체결한 관리점검 계약서

2. 관리사무소 관리도면이 있는 경우(건축, 기계, 전기, 토목, 조경, 구조 등 도면) 준비
3. 기타점검일지 등 현장확인 준비(정화조, 물탱크, 펌프, 소방, 승강기점검일지 등)상기사항은 좋은 등급을 받기 위한 과정이오니 협조해주시기 바랍니다.

##### 2023 건물관리계획작성 기본절차

- 기본적으로 건물관리자가 작성하는 것임. 별도로 용역요청 시 수행가능하나 장기수선 등 내용작성 및 소요 자인증 등 협조 필요함
- ※ 당사는 건물관리인의 작성의무사항인 건물관리계획 작성에 대하여 관리자의 요청시 별도 용역을 체결하여 진행할 수 있습니다.

##### < 건물관리계획 입력절차 >

1. 입주자 대표님 또는 소유자의 대리인 위임장 양식 작성날인 후 인감증명서 첨부
2. 당사가 건물관리계획 작성 및 건축물생애이력관리시스템 입력 후 제출
3. 추후 소유자께서 관리자를 지정하여 수정 및 하자수선결과 등 내용변경 가능

#### ➤ “건축물 관리의 가장 기본인 건축물 현황 도면 확인의 중요성을 안내”



## 2.2. 동네북 관리자에서 일 잘하는 관리자 만들기

“관리자를 돋보이게 하는 정기점검”

- 입주자들의 관리자에 대한 불신으로 점검 업무수행의 지연 발생
- 불필요한데 비용을 쓰는 거 같다는 의심의 눈초리
- 관리자를 지지하지 않는 구성원은 점검책임자가 함께 설득
- 점검기관 대표자가 동대표 회의 참석
- 사전 상담 이후 전 과정을 기록하여 입주자에게 알림

### 그동안 관리자의 노력

비용 절감을 위한 점검 대가 조정 노력

- 건축물 현황도면 확보 노력
- 건축물대장 현황도면이 없어 정보공개신청을 통해 사용승인 도면을 발급받음(152장)

“처음으로 점검범위 확대 요청”

- 추가적인 관리점검 대상을 시스템에 등재 요청
- 지자체 담당자와 협의 후 수용

➤ “관리자를 돋보이게 하는 점검으로 관리자의 위상을 높여주자”

## 2.3. 관리점검 전문가의 업무커뮤니티 운영

- 관리점검 전문가 커뮤니티운영 - 점검기술의 교육 및 교류  
(<https://cafe.naver.com/macsa0707>)
- 체계화된 점검기술을 워크샵 및 합동점검으로 공유



건축물관리점검 & 해체감리 전문가카페

## 2.4. 현장 상황에 맞게 점검책임자를 탄력적으로 투입

➤ 타 기관의 점검책임자와 합동점검을 통한 기술 교류



## 2.5. 정기점검 시작 전 사전교육 및 점검 후 결과에 대한 피드백 진행

- 현장점검 전·후 점검자 피드백 진행으로 결함 및 문제점 신속하게 취합
- 2차 집중점검의 방향 수립



➤ “우수한 점검자를 확보하고 및 점검 후 우수한 성과물이 나오도록 교육 및 실습 지원”

## 2.6. 관리자 직접 개선이 어려운 경우 점검기관의 업무 지원

<p>※ 강서구 화곡동 00교회</p> <p>지하3층-지상5층 사용승인 2007년</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 교회 관계자가 관리</li> <li>• 가설건축물의 존치상황 파악안됨</li> <li>• 피난층의 피난통로폭 미비 통보</li> </ul> <p>지자체에서 즉시 연락하여 점검대상 통보 시 추가 요청 및 점검일정 안내(향후 점검 대비)</p>	<p>※ 양천구 신정동 00빌</p> <p>지하4층-지상15층 사용승인 2004년</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자체관리소장이 관리</li> <li>• 공개공지 위험물에 대한 안내</li> <li>• 점검일지 추가 안내하여 승급유도</li> </ul> <p>지자체 건축안전센터 담당자와 합동점검 수행 후 대책 마련</p>	<p>※ 종로구 평창동 00빌라</p> <p>지하1층-지상3층 사용승인 1992년</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자체관리소장이 관리</li> <li>• 점검대상 4동이나, 추가점검요청</li> <li>• 안전상태 미흡부분 지자체와 협업</li> </ul> <p>점검대상 제외지만 해당 동대표의 요청으로 2개동 추가점검</p>
---	---	---

➤ 점검보고서 제출 이후에도 사안에 따라 점검기관에서 관리자 지원





▲ 피난거리 파악



▲ 건축물관리점검 일지

### <건축물관리점검 대상여부검토> 2022. 3. 22.

건축물관리법 [시행 2022. 12. 11.] [법률 제 18934호, 2022. 6. 10., 일부개정]

제13조(정기점검의 실시) ① 다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 관리자는 건축물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 정기점검을 실시하여야 한다.

건축물관리법 시행령

[시행 2022. 12. 11.] [대통령령 제 33032호, 2022. 12. 6., 일부개정]

제8조(정기점검 대상 건축물 등) ① 법 제13조제1항에서 “다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용받는 건축물로서 연면적 3천 제곱미터 이상인 건축물

→ 연면적이 3천제곱미터 이상인 00주택의 2,4,5,6동 점검대상에 해당

<점검방식>

② 법 제13조제1항에 따른 정기점검(이하 “정기점검”이라 한다)을 실시해야 하는 건축물의 관리자는 법 제18조 제1항에 따라 지정을 통지받은 건축물관리점검 기관에 점검을 의뢰해야 한다.

→ 00구청 담당부서로부터 관리점검지정 공문 수신함.

<구조점검대상여부>

③ 법 제13조제2항 본문에서 “대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등 대통령령으로 정하는 항목”이란 다음 각 호의 구분에 따른 항목을 말한다.

3. 구조안전

나. 건축물의 외관 및 주요구조부의 상태 등 건축물관리점검지침에서 정하는 사항에 적합한지 여부(「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날부터 20년이 지난 후에 처음 실시하는 정기점검만 해당한다)

→ 00주택은 1992.5. 사용승인 되어 약 31년이 경과하여 노후건축물구조점검 대상임.

### ▲ 건축물관리점검 대상 여부 검토

➤ “점검 종료 후에도 관리 자문을 통해 자문건축사로서의 일임을 맡는다”

### 2.7. 차별화된 보고서 납품 - 쉬어가는 페이지

- 관리자와 관리점검기관은 동반성장 하는 관계
- 관리자는 사용자(입주민)에게 향상된 서비스를, 점검기관은 관리자에게 쉽게 연락할 수 있는 건축전문가의 역할을 수행



➤ “정기점검 결과를 함께 축하하는 즐거운 행사”



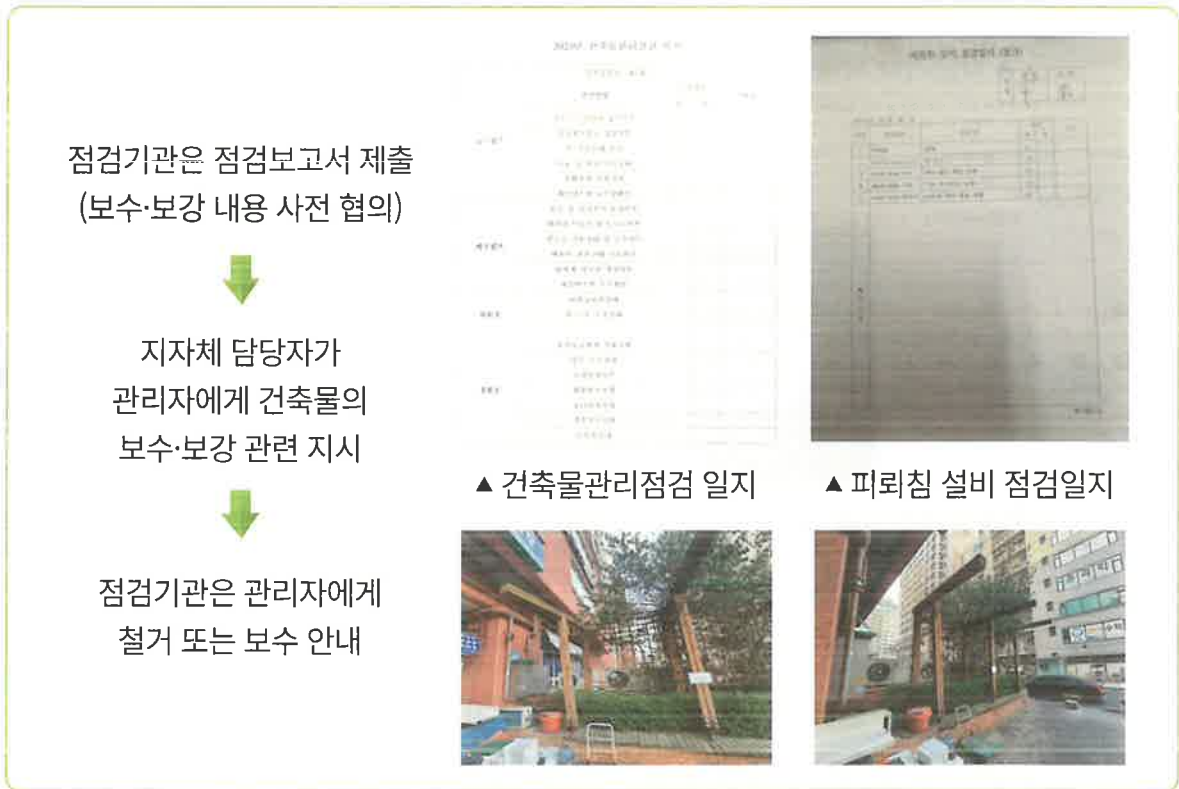
### 3. 적용사례 및 활용성

#### 3.1. 적용사례 - 지자체에 안전사고 우려 전달

※ 양천구 신정동 00빌, 지하4층-지상15층 사용승인 2004년

- 관리소장에게 공개공지 위험물에 대한 안내, 건축물의 부속시설물(피뢰침 등)에 대한 점검일지를 추가로 안내하여 차기 점검 시 승급 유도

⇒ 점검일지를 사전 안내하고 자체 작성 유도, 향후 정기점검까지 대비

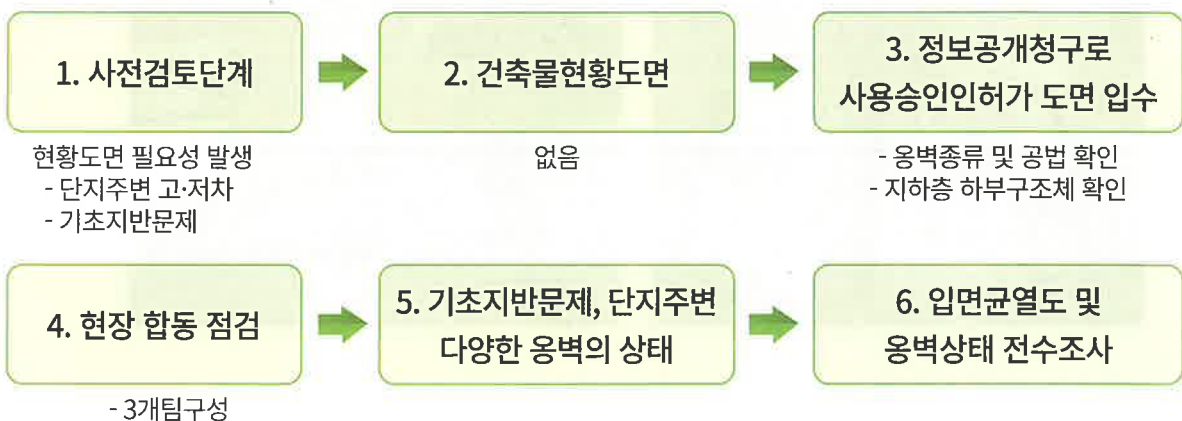


➤ “시급한 안전조치가 필요한 경우 점검기관이 인허가기관에 별도 알림 조치”

#### 3.2. 적용사례 - 지자체 관련 자원 투입의 유도

※ 종로구 평창동 00빌라, 지하1층-지상3층 사용승인 1992년

- 점검대상 4동이나 추가 점검요청, 안전상태 미흡 부분은 지자체와 협업





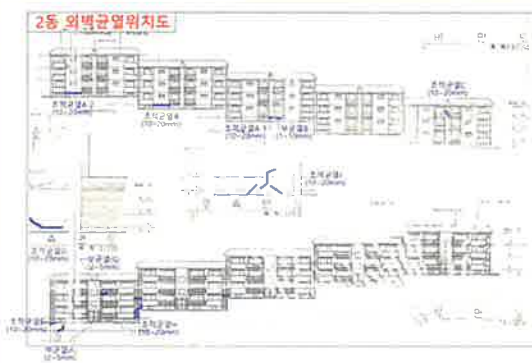
지자체 - 점검기관  
현장 합동점검

» “건물의 기울기와 옹벽의 상태로 인한 주민 불안을 지자체와 합동으로 점검”

### 3.3. 적용사례 - 집중점검으로 지자체 담당자에게 신속한 현황 파악 유도



2동



» “사용승인도면 기준으로 옹벽 형식과 상태를 표시하고, 입면균열도 작성”

### 3.4. 점검기술의 활용성

#### 3.4.1. 보고서 결과에 따라 중대한 결함은 지자체 담당자가 후속조치에 대한 판단이 용이하도록 점검기관이 판단근거 자료를 함께 제출

- 지자체에서 주민의 안전을 위한 각종 제도와 예산이 적정하게 활용될 수 있게 하는 가교의 역할 수행  
→ 3종시설물 실태조사, 긴급조치팀 운영, 건축안전센터 현장점검,  
지역주민 찾아가는 건축상담, 수요 무료상담, 건축지도원 건축지도점검,  
서울시 반지하 실태조사 등

#### 3.4.2. 각종 점검을 총괄하는 정기점검, 이슈에 대한 직접적인 점검, 주민대상 건축상담 가능

- 세움터 지적정보 접근이 가능하여 인접지 주민과의 소통자료 제공  
– 대지경계 관련 분쟁 시 합리적 상황 파악에 도움(경계측량 불필요)
- 사고사례전파 또는 전기차 하중에 따른 구조적인 문제 발생 우려 등에 대한 주의 안내
- 건축물 관리계획에 대한 자문
- 무단 증축 및 불법 용도변경 시정조치에 대한 대응 자문
- 도시 및 주거환경정비법, 주택법에 대한 재건축재개발 절차 안내
- 기타 건축상담 등

➤ “건축물관리점검 후 자문건축사를 선임하는 형태로 각종 서비스 제공”

## 4. 보수보강 방안의 파급효과 및 혁신미래가치

### 4.1. 보수·보강(유지관리) 방안의 파급효과 및 혁신, 미래가치

「건축물관리법」

제1조(목적) - 이 법은 건축물의 안전을 확보하고 편리·쾌적·미관·기능 등 사용가치를 유지·향상 시키기 위하여 필요한 사항과 안전하게 해체하는 데 필요한 사항을 정하여 건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지함을 목적으로 한다.

#### 4.1.1. 건축물 관련 상담 전문가로서의 활동으로 지자체 안전 예산의 효과적인 집행에 도움

- 건축물 관련분쟁 시 합리적인 판단을 유도
- 반지하세대 위험파악 후 조치 (차수벽, 역류방지시설 설치 등)
- 주변공사 현장작업으로 인한 대응
- 싱크홀, 안전사고 우려에 대한 대응
- 전기차 자중 증가로 인한 위험성 안내

➤➤ 건축물관리법의 취지에 따라 지자체 안전 및 분쟁관련 예산의 효과적인 집행도움

#### 4.1.2. 건축물점검으로 발견된 보수공사 등에 대한 관련 지역중소업체 일감 주선

- 지붕방수, 구조물해체, 폐기물처리 등
- 건축물 유지보수업체의 네트워크를 구성하여 복수의 견적을 통한 선정을 유도

➤➤ 지역경제활성화 기여



### 3.3 | 장려상

#### 오కి테디자인 건축사사무소

「점검보고서 대면 설명회」 및 「보수,보강 지원사업」 활용 연계

##### 1. 개요

2020년 5월 건축물관리법 시행 후, 당사는 점검기관의 효율적인 정기점검 제도의 확산과 관리자(또는 운영회)에게 대상건축물의 법규 위반 및 결함내용을 올바르게 안내하기 위하여 「점검보고서 대면설명회」 개최와 「유지·보수 지원사업」 연계를 통해 건축물관리법의 취지인 건축물 안전확보, 성능유지, 사용가치 향상 도모의 중요성을 제시한다.

##### 2. 점검기술의 차별성 및 적정성



점검기관은 대상건축물에 대한 정기점검을 수행한 후 점검내용을 바탕으로 생애이력관리시스템에 점검 결과를 입력하지만, 해당 건축물 관리자의 경우 전문지식 부족으로 점검보고서 내용을 충분히 이해하거나 점검기관과 수시로 정보를 공유하면서 건축물을 관리하는 데에는 현실적인 한계가 나타난다.

이에 따라 건축물 관리자는 해당 건축물이 점점 노후화 된 경우 어느 부위가 어느 정도 노후화가 되었는지, 건축물의 법규 위반 및 결함사항이 있는지에 대한 정확한 확인이 어렵고, 건축물의 기본적인 설계도서 보관 관리도 잘 되고있지 않아 유지·보수에 대한 중요성을 알지 못하고 있다. 그렇기에 건축물의 관리자는 건축물의 적정한 유지·보수를 위한 유지관리비의 충당이 부담스럽고, 제도적인 유지·보수 지원 여부에 많은 관심이 쏠리고 있다.

건축물 점검기관의 효율적인 정기점검과 건축물 관리자의 건축물 유지·보수를 위해 「점검보고서 대면설명회」를 개최하여 점검기관과 건축물 관리자 간의 상호소통을 이룰 수 있는 자리를 마련하고, 건축물의 유지·보수를 위한 제도적인 지원사업을 통해 올바른 건축물 정기점검과 건축물 유지·보수를 도모할 수 있다.



### 3. 점검기술의 보급 및 활용성

<그림1>의 경우 자사의 2022년 건축물 정기점검 리스트를 나타낸 것으로 2022년 1년간의 건축물 정기점검 대상인 19개 건축물 중 11개소에서 건축물 노후화가 진행되고 있으며, 이는 57.8%에 달하는 비율을 나타내고 있다. 이러한 노후화 건축물(11개소) 중에서 사용승인도서가 없는 건축물은 6곳이며, 유지보수가 정상적으로 되고 있지 않은 곳은 6곳으로 54.5%의 비율을 나타내고 있다.

이와 같이 정기점검을 수행한 건축물 중 노후화가 진행 중인 건축물을 다수 확인할 수 있었으며, 건축물 관리자의 올바른 건축물 유지·보수를 위해 「점검보고서 대면 설명회」를 개최하여 점검 기관에서는 관련된 법령과 유지·보수에 대한 개선 방안을 제시하고, 건축물 관리자는 모니터링을 통해 대상 건축물의 법규 위반 및 결함사항에 대한 위험요소를 인지해야 한다. 또한, 시설물의 장기수선충당금 적립, 관리비의 현실화 등을 위한 제도적 지원을 통해 건축물의 정기적인 유지·보수 시스템을 구축해 나아가야 할 것이다.

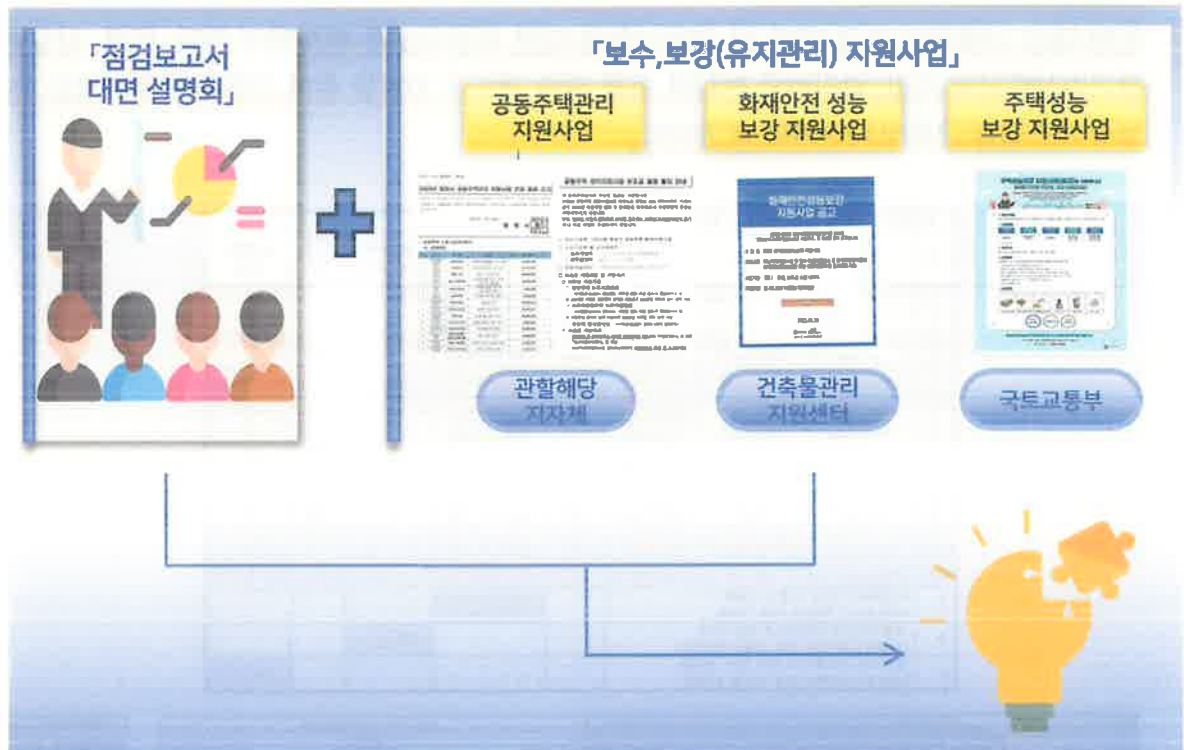


[그림 1]

#### 4. 유지·보수방안 등의 적절성 및 혁신·미래가치

<그림2>의 경우 건축물 유지·보수를 위한 지원사업의 한 예로 지원사업제도를 통해 건축물 관리자들의 유지관리 부담액을 절감하고, 더 나은 건축물 안전 확보와 성능 유지, 사용가치 향상에 실용적인 방안으로 활용되고 있으며 이러한 제도적 지원 사업이 더 확대되어 적극 활용되어야 할 것이다.

즉, 정기점검 보고서 제출 시 「점검보고서 대면 설명회」 개최와 그에 따른 「유지·보수를 위한 실질적인 지원사업」 활용방안 제시의 연계가 건축물관리법에 근거한 정기점검의 기본 취지인 건축물 안전 확보와 성능유지 및 사용가치 향상에 현실적인 실용 방안이다.



[그림 2]

#### 4. 맺음말

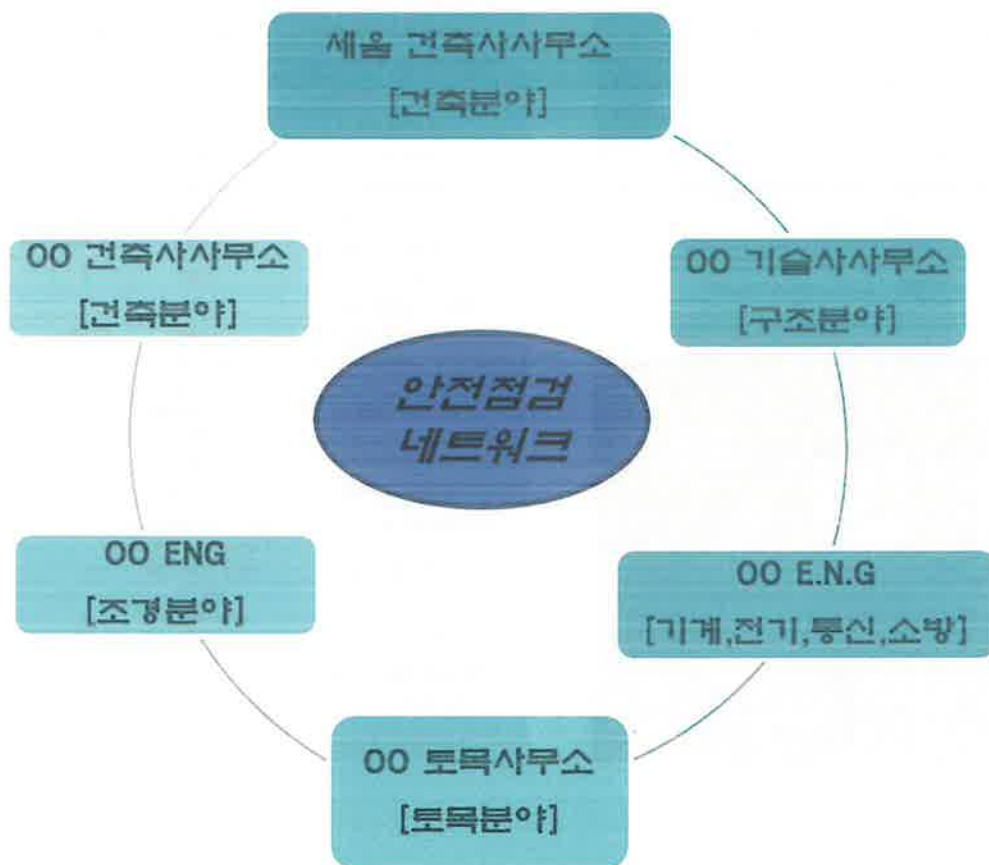
이번 경진대회를 통해 건축물 점검관리의 기술 향상과 정기점검 진행 절차에서 「점검보고서 대면 설명회」의 중요성과 「보수, 보강 지원사업」의 연계 제시가 향후 건축물 유지관리에 실질적인 도움이 되며, 건축물 안전확보 그리고 사용가치 향상 도모에 중요하다는 것을 피력하게 되어 보람을 느낍니다.

### 3.3 | 장려상

#### 세움건축사사무소

##### 1. 개요

건축물 관리점검은 사용자의 청문조사를 바탕으로 효율적인 현장조사 운영 및 기술력의 복합으로 보고서가 완성된다. 효율적인 보고서 작성을 위하여 우리 회사에서는 다양한 장비를 이용하여 체계적인 관리점검이 될 수 있도록 하고 있으며, 각 분야별 협력업체와 유기적인 네트워크 연결로 전문적인 자문을 통한 양질의 정기점검 보고서를 만들기 위하여 노력하고 있다.



[각 분야별 전문 네트워크 구성]



## 2. 점검기술의 차별성 및 적정성(타 기관과의 차별성)

당사에서는 해당 건축물 점검을 위하여 사전 자료 수집을 통해 기본 관계법령에 대한 체크리스트를 작성하여 활용하고 있으며, 효율적이고 정밀한 점검을 위해 드론 장비와 광파기 등을 활용하여 점검을 실시하고 있음

### ① 사전점검

건축물대장 및 토지이용확인원 등  
기본자료를 이용한 사전점검



건축물대장 및 토지이용확인원 등  
기본자료를 이용한 사전점검



### ② 법규체크리스트 작성

점검 건축물 관계법령 검토 (점검 전 기존 내용검토)

관련 법규	조 항	적합여부	비고 (특사항)
용도지역 및 용도지구상에서의 건축제한	국토법 제78조	0	
대지와 도로의 관계	법 제44조	0	
인접 대지경계선으로부터 이격거리	법 제58, 59조	0	
일조권확보를 위한 높이제한	법 제61조	예외없음	
대지의 안전조치 등(배수 포함)	법 제40조	0	
건축선에 의한 건축제한	법 제47조	0	
대지안의 조경	법 제42조	예외없음	
구조안전의 확인	영 제32조	0	
리프트 및 옥외리프트계단	영 제35·36조	예외없음	
장문 등의 자연시설	영 제55조	예외없음	
건축물의 내화구조	영 제52조	0	
대규모 건축물의 방화벽	영 제67조	0	
건축물의 마감재료	영 제61조	예외없음	
방화조설치, 배수설비 설치신고	수도법	0	
기타수질오염물질 배출시설 설치	수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제90조	예외없음	
부설부적합설치	누적법	0	
열수설비 설치계획	수도법 제18조	0	
경보통신 설치계획	경보통신공사업법제38조	0	
방에인 권리시설	방에인부설부적합권리 방에인부설부적합권리 제42조	0	
열수설비방지 조치	수도법제18조 지상법제18조	0	
수질오염물 배출시설 설치신고		예외없음	
배수배출시설 설치신고		예외없음	
에너지절약 계획서	에너지절약 지상법제14조	0	

### ③ 드론 및 광파기 등 다양한 점검 장비를 통한 현장점검



### 3. 유지 보수 방안 등의 적절성 및 혁신 미래가치

당 사에서는 해당 건축물 점검이 완료된 후 관리자에게 건축물 유지관리에 도움이 될 수 있는 유지·보수 관련 보고서를 별도로 제출하고 있다. 이를 통하여 관리자는 건축물에 대한 보수·보강 등 필요한 조치를 적기에 할 수 있도록 안내하고 있다.



## 사업주 점검보고서 요약서(유지보수 방법 제시 및 설명)

### 건축물 유지관리 및 보수관련 보고서-1

내 용 : 균열 보수 필요

#### 1. 근거자료

- 건축물 관리법 제4조, 제21조, 제22조
- 국토해양부 제정 "안전점검 및 정밀안전진단 세부지침"

#### 2. 보수현황

- 조적벽체에 미장균열이 발생한 것으로 판단됨

#### 3. 보수방법

- 해당부위 충전식 균열보수 (V-cutting 후 탄성실링재 충전 보수)공법으로 보수 후 수성페인트 마감 필요

#### 4. 발생위치

- 1층 주방옆 사무실

#### 점 검 내 용

구분	벽체미장공사 (균열보수)
1. 관리점검 항목	<input checked="" type="checkbox"/> 기능상 하자 <input checked="" type="checkbox"/> 미관상 하자 <input type="checkbox"/> 안전상 하자 <input type="checkbox"/> 법규의 위반 <input type="checkbox"/> 약정의 위반
2. 발생일인	<input type="checkbox"/> 미시공 <input type="checkbox"/> 변경시공 <input type="checkbox"/> 부설시공 <input type="checkbox"/> 설계변경 <input type="checkbox"/> 설계 오류 <input checked="" type="checkbox"/> 기 타
3. 발생시기	<input type="checkbox"/> 사용검사일 이전 발생 <input type="checkbox"/> 사용검사일 이후 발생 <input checked="" type="checkbox"/> 알 수 없음
4. 보수가능여부	<input checked="" type="checkbox"/> 보수 가능 <input type="checkbox"/> 보수 불가함
5. 보수의 중요성	<input type="checkbox"/> 중요 보수 필요 <input checked="" type="checkbox"/> 중미만 보수 필요

#### 현 장 사 진



벽체 미장균열

#### 현 장 사 진



벽체 미장균열

## 4. 맺음말

우수 건축물관리점검기관 경진대회를 통하여 여러 우수한 점검 사례를 확인할 수 있었고, 적용 및 발전 가능 부분을 확인하고 자체 매뉴얼에 반영 및 개선하여 보다 효율적이고 체계적인 관리점검이 가능할 수 있었습니다.

또한 건축물의 **안정성 확보**, **기능성 향상**, **사용가치 유지·향상**을 위해 꾸준한 개선이 필요함을 다시 한번 되새기는 시간이었습니다. 경진대회를 개최하여 주신 국토교통부 및 국토안전관리원 관계자 및 심사위원님 분들에게 감사드립니다.

# 부 록

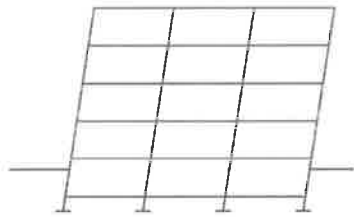
## 1

### 구조강화점검 우수 보고서

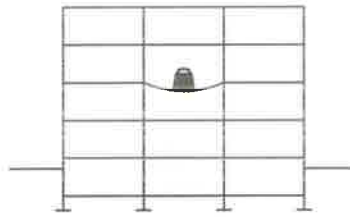


## 구조강화점검 우수 보고서

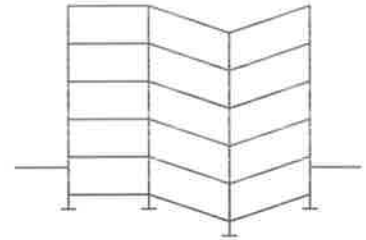
과도한 하중 혹은 부동침하에 의한 구조체의 변위 및 변형을 조사하는 방법은 결함의 유형에 따라 수평변위조사, 수직변위조사(부재처짐) 및 수직변위조사(건축물 부동침하)로 구분할 수 있으며 개념은 아래 그림과 같다.



수평변위조사  
(건축물 기울기)



수직변위조사  
(부재 처짐)



수직변위조사  
(건축물 부동침하)

### 1) 수평 변위 조사(건축물 기울기)

건축물의 전반적인 전도 여부를 조사하기 위해서 측정이 가능한 건축물 4면의 외벽모서리 전체에 대해 수평 변위값을 조사한다. 조사는 각 측정 개소별로 데오드라이트를 이용하여 벽체의 수평 변위를 측정하고, 사용승인도면을 통해 건축물의 높이를 확인하여 높이에 따른 변위량을 조사한다.



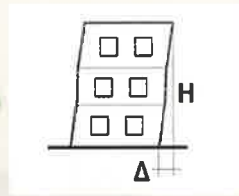
#### 측정방법



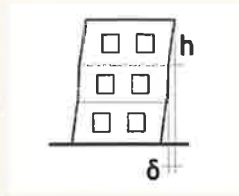
균열 상태 확인



기울기 확인

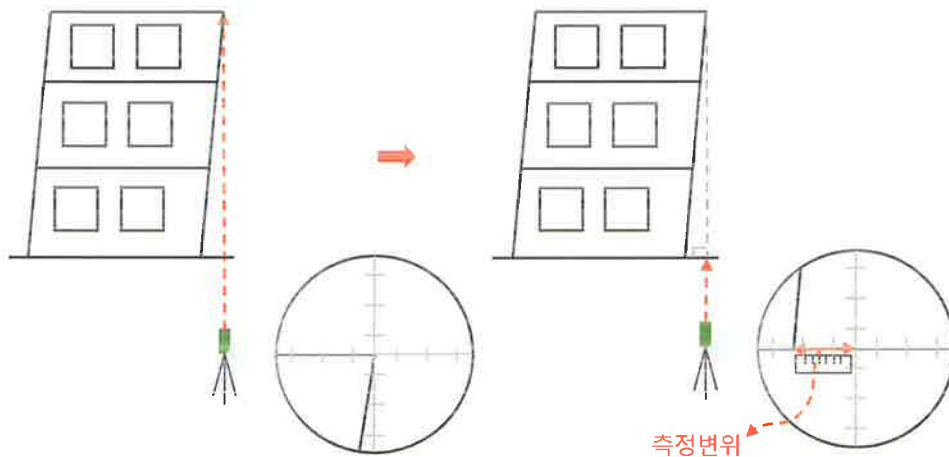


전체 기울기 확인



부분 기울기 확인

## 기울기 측정 방법



- 1) 측정변위( $\Delta$  또는  $\delta$ ) = 건축물의 외벽모서리(상단)에 초점을 맞추고, 초점을 수직으로 하단까지 내린 점과 외벽모서리(하단) 사이의 수평거리를 통해 측정변위( $\Delta$  또는  $\delta$ ) 확인
- 2) 기울기 측정 = [ 측정변위( $\Delta$ ) ÷ 측정높이(H) ] 또는 [ 측정변위( $\delta$ ) ÷ 측정높이(h) ]  
 ※ 마감재의 시공오차를 제외한 구조체의 순 기울기 기준  
 • 측정 사례) 측정변위( $\Delta$ ): 25mm, 측정높이(H): 6,400mm,  
 기울기 = 25(mm) ÷ 6,400(mm) = 1/256



## 측정 결과 평가

건축물의기울기평가기준		평가기준
기울기(각변위)	내용	
1/750 이내	예민한기계기초의위험침하한계	a
1/500 이내	구조물의균열발생한계	b
1/250 이내	구조물의경사도감지	c
1/150 이내	구조물의구조적손상이 예상되는한계	d
1/150 초과	구조물이위험할정도	e

- 측정 사례) 측정변위( $\Delta$ ): 25mm, 측정높이(H): 6,400mm,  
 기울기 = 25(mm) ÷ 6,400(mm) = 1/256  
 → 건물의 기울기는 1/250 이내 이므로 'C등급'에 해당

※ 시설물의 안전 및 유지관리 실시 세부지침 참조






## 보고서 작성 사례

### 4.3.2 건물기울기

점검일 : 2023년    월    일

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대상목	구조안전	점검종항목	구조강화 점검	점검소항목	건물기울기
<div>점검세부항목 및 계량적 평가</div>	세부항목		점검 판단결과			소계 (90점)
	건물기울기 측정		<input checked="" type="checkbox"/> 우수 <input type="checkbox"/> 양호 <input type="checkbox"/> 보통 <input type="checkbox"/> 미흡 <input type="checkbox"/> 불량 <input type="checkbox"/> 해당없음			90 점
	※ 평가점수에 따른 점검 판단결과 산정 기준 ▶ 90점 : 우수   ▶ 70점 : 양호   ▶ 50점 : 보통   ▶ 30점 : 미흡   ▶ 10점 : 불량 ▶ 해당없음 : 점검이 불가능한 경우 (단, 사유 기재 ex. 장애물 방해로 인해 건물기울기 측정이 불가능)					
	※ 점검 수량은 측정이 가능한 건축물 외벽모서리 전체로 한다.					
	※ 점검세부항목 점수를 기입하고 해당 점수에 따라 점검 판단결과를 ‘우수’, ‘양호’, ‘보통’, ‘미흡’, ‘불량’으로 체크함 ※ 동일 목적의 건물기울기와 부동침하기울기 조사 중 1개 항목만 실시하는 경우 그 사유를 비고에 명기한다.					
<div>결함 원인 및 현황</div>	- 본 점검대상 건축물의 기울기를 측정한 결과, 1/1,216~1/7,300으로 측정되었으며, 구조안전에 영향을 미칠만한 지반침하 및 결함은 없는 것으로 판단됨					
<div>유지관리 및 보수·보강 방안</div>	- 추후 지반침하, 건축물의 결함이 증대할 경우 정밀안전점검 또는 긴급안전점검을 실시할 것을 권장함					
<div>현황사진</div>						

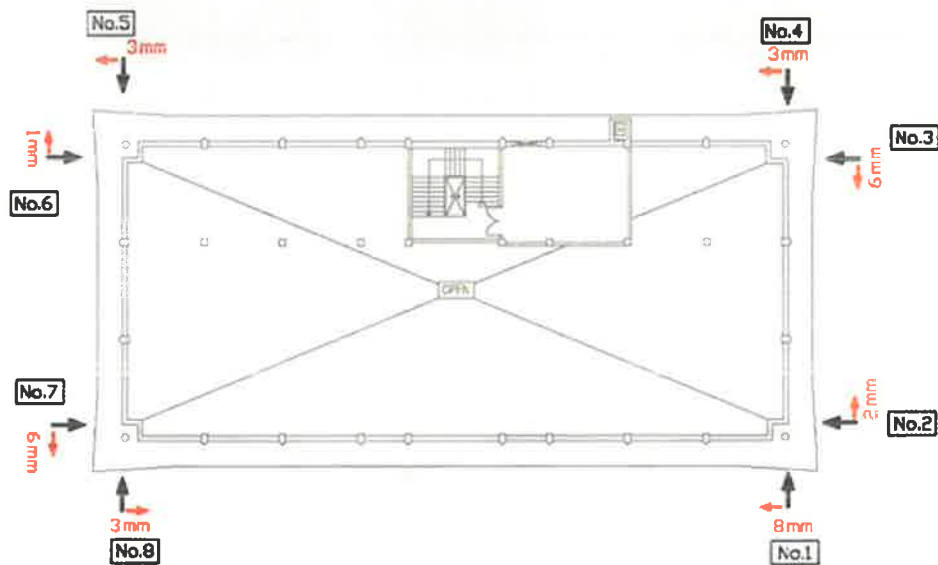




현황사진



건물기울기 조사 위치도

상세점검  
내용

건물기울기 측정 결과표

No	점검 위치	높이(mm)	변위(mm)	기울기	평가점수(점)
1	외부	10,300	-8	1/1,287	90
2	외부	10,300	-2	1/5,150	90
3	외부	7,900	-6	1/1,316	90
4	외부	7,900	-3	1/2,633	90
5	외부	7,300	3	1/2,433	90
6	외부	7,300	1	1/7,300	90
7	외부	7,300	6	1/1,216	90
8	외부	7,300	-3	1/2,433	90

건물기울기 측정 판단결과

(90 점)

※ 점검 위치의 정보를 위치도와 표로 기입함

※ 점검 위치별 평가점수 중 가장 불리한 값을 채택하여 세부항목 판단결과에 점수를 기입함

※ 시공오차를 제외한 순 기울기로 평가함

## 2) 수직 변위 조사(건축물 부동침하)

다수의 주열식 기둥으로 이루어진 건축물의 경우 일부 구간에서 기초의 부동침하가 발생할 여지가 있으므로 대상 건축물 최저층의 바닥 또는 천장슬래브에서 건물의 장변방향과 단변방향으로 각각 수직변위 조사를 수행한다. 조사는 수평레벨기 또는 로테이팅 레이저 레벨 장비를 사용하여 각 주열대 간의 높이 차이를 측정한다. 해당 조사 결과는 각 단일부재의 처짐량을 측정하는 것과는 별개로, 조사로서 건축물의 전반적인 기울기와 더불어 지역적인 기초 처짐을 발견하는데 주요한 목적이 있다.



### 측정방법



부재 결함 확인



외부벽체 경사균열 확인

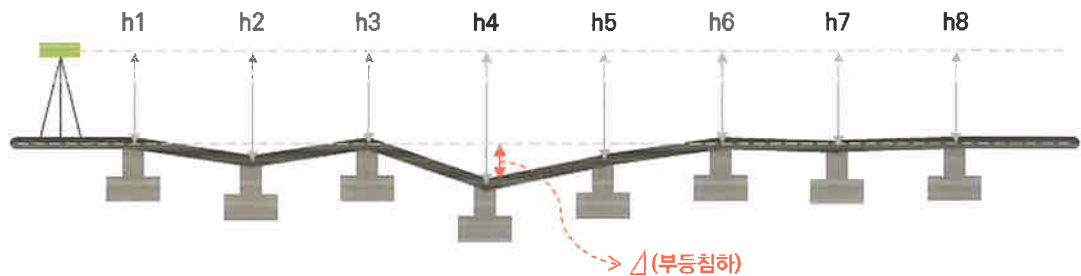


수평 레벨기 측정



슬래브 및 기초 처짐 확인

### 부동침하 측정 방법



- 1) 장방향 1층 슬래브를 기준으로 높이 측정 장비(수평레벨기 등)를 설치하고 일정한 간격으로 슬래브의 높이 측정

※ 마감재의 시공오차를 제외한 구조체의 순 처짐 기준

※ 건물 내 신축줄눈(Expansion Joint)가 있는 경우 신축줄눈 기준으로 측정





## 측정 결과 평가

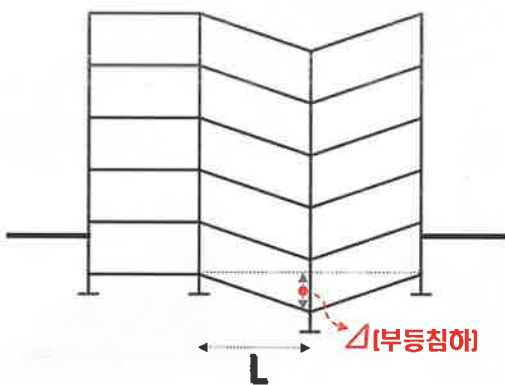
### 1) 일부 기초에 변위가 발생한 경우(독립기초, 줄기초 등)

평가 기준(보 및 슬래브의 처짐)	평가 기준
$L(\text{경간길이}) / 480$ 이하	a
$L / 480$ 이하(경미한 손상)	b
$L / 240$ 이하	c
$L / 150$ 이하	d
$L / 150$ 초과	e

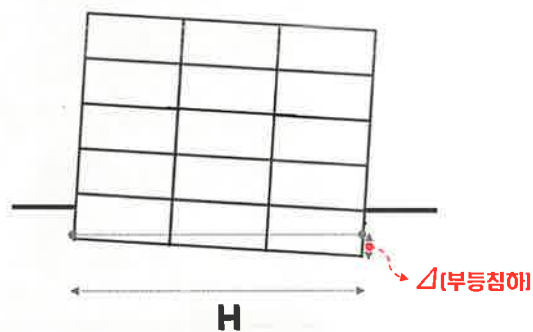
### 2) 기초 전반에 걸친 변위가 발생한 경우(매트기초 등)

건축물의 기울기 평가 기준		평가 기준
기울기(각변위)	내 용	
1/750 이내	예민한 기계기초의 위험 침하 한계	a
1/500 이내	구조물의 균열 발생 한계	b
1/250 이내	구조물의 경사도 감지	c
1/150 이내	구조물의 구조적 손상이 예상되는 한계	d
1/150 초과	구조물이 위험할 정도	e

※ 시설물의 안전 및 유지관리 실시 세부지침 참조



< 일부 기초에 변위가 발생한 경우 >  
- 독립기초, 줄기초 등 -



< 기초 전반에 걸친 변위가 발생한 경우 >  
- 매트기초 등 -


※ 점검책임자는 기초의 종류 및 측정값에 대한 전반적 경향 검토 후 평가 기준 적용



## 보고서 작성 사례

### 4.3.3 부동침하기울기

점검일 : 2023년    월    일

구 분		점 검 내 용				
점검 항목	점검대상목	구조안전	점검중항목	구조강화 점검	점검소항목	부동침하 기울기
	세부항목		점검 판단결과			소계 (90점)
점검세부항목 및 계량적 평가	부동침하기울기 측정		<input checked="" type="checkbox"/> 우수 <input type="checkbox"/> 양호 <input type="checkbox"/> 보통 <input type="checkbox"/> 미흡 <input type="checkbox"/> 불량 <input type="checkbox"/> 해당없음			90 점
	※ 평가점수에 따른 점검 판단결과 산정 기준 ▶ 90점 : 우수 ▶ 70점 : 양호 ▶ 50점 : 보통 ▶ 30점 : 미흡 ▶ 10점 : 불량 ▶ 해당없음 : 점검이 불가능한 경우(단, 사유 기재)					
	※ 점검 수량은 최저층 바닥 또는 천장슬래브에서 건물의 장변방향과 단변방향으로 각각 2개소 이상으로 한다.					
	※ 점검세부항목 점수를 기입하고 해당 점수에 따라 점검 판단결과를 '우수','양호','보통','미흡','불량'으로 체크함					
	※ 동일 목적의 건물기울기와 부동침하기울기 조사 중 1개 항목만 실시하는 경우 그 사유를 비교에 명기한다.					
결함 원인 및 현황		- 본 점검대상 건축물의 부동침하 기울기를 측정한 결과 1/978 ~ 1/3,000의 양호한 상태로 측정 되었으며, 부동침하는 발생하지 않은 것으로 조사됨.				
유지관리 및 보수·보강 방안		- 관리자의 주기적인 관찰·점검을 통해 건축물의 침하, 구조부재의 균열 발생 여부를 파악하고, 추후 정밀점검 시 기존 자료와 비교·검토를 통해 침하 유무를 확인할 수 있도록 할 것.				
현황사진						

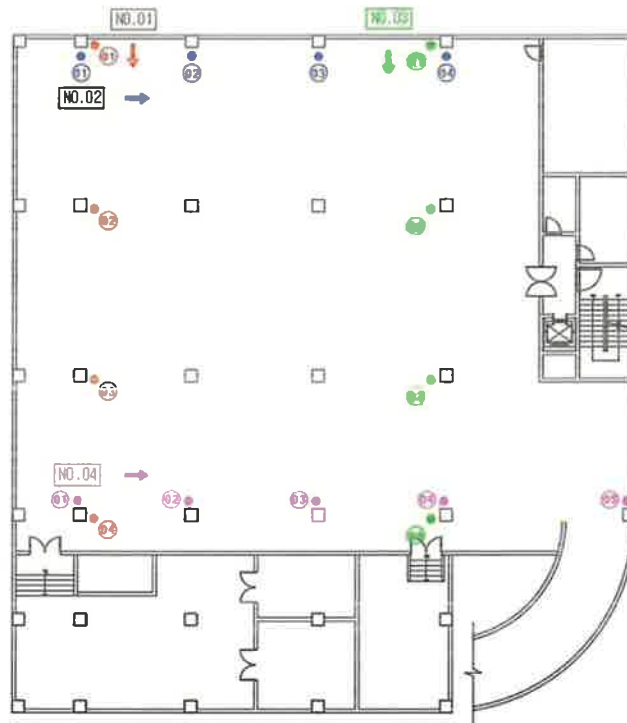
구분

점검내용

현황사진



부동침하기울기 조사 위치

상세점검  
내용

부동침하 기울기 측정 결과표

No	점검 위치	길이(mm)	변위(mm)	기울기	평가점수(점)
1	1층	27,400	14	1/1,958	90
2	1층	24,000	8	1/3,000	90
3	1층	27,400	28	1/978	90
4	1층	34,500	13	1/2,653	90
부동침하기울기 측정 판단결과					(90 점)

※ 점검 위치의 정보를 위치도와 표로 기입함

※ 점검 위치별 평가점수 중 가장 불리한 값을 채택하여 세부항목 판단결과에 점수를 기입함

※ 시공오차를 제외한 순 기울기로 평가함



### 3) 수직 변위 조사(부재 처짐)

건축물의 전체에 대한 외관조사를 실시한 결과를 바탕으로 균열 및 처짐 등이 발생 되었거나 발생 가능성이 있는 주요 부위에 대해서 부재 처짐 조사를 실시한다. 조사는 수평레벨기 또는 로테이팅 레이저 레벨 장비를 사용하여 해당 부재의 각 절점 높이의 평균과 중앙부 높이의 차이를 부재 길이로 나누어 발생된 변위량을 산출한다.



#### 측정방법 및 측정 결과 평가



구조/용도/하중 상태 확인



변경여부 검토



하부 결합 조사



하부 변위 조사

#### 부재처짐 측정 방법

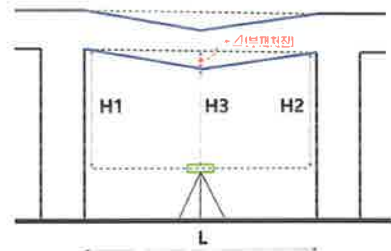
- 부재처짐( $\Delta$ ) = [ 양단부의 높이의 평균 값 ] - [ 부재 중앙부 높이 ]  

$$= [ \{ (\text{부재 단부 높이}, H1) + (\text{부재 단부 높이}, H2) \} \div 2 - (\text{부재 중앙부 높이}, H3) ]$$
 ※ 마감재의 시공오차를 제외한 구조체의 순 처짐 기준

#### 측정 사례

- 단부1 높이( $H1$ ) = 2,800mm,
- 단부2 높이( $H2$ ) = 2,750mm,
- 부재 중앙부 높이( $H3$ ) = 2,740mm
- 부재처짐( $\Delta$ ) =  $\{ (2,800 + 2,750) \div 2 \} - 2,740$   

$$= 35(\text{mm})$$



평가 기준(보 및 슬래브의 처짐)	평가 기준
$L(\text{경간길이}) / 480$ 이하	a
$L / 480$ 이하(경미한 손상)	b
$L / 240$ 이하	c
$L / 150$ 이하	d
$L / 150$ 초과	e

- 측정 사례) 부재처짐( $\Delta$ ): 35mm, 경간길이( $L$ ): 6,400mm,  
 부재판단 =  $35(\text{mm}) \div 6,400(\text{mm}) = 1/183$   
 → 부재처짐 기율기는 1/150 이내 이므로 'd등급'에 해당

※ 시설물의 안전 및 유지관리 실시 세부지침 참조





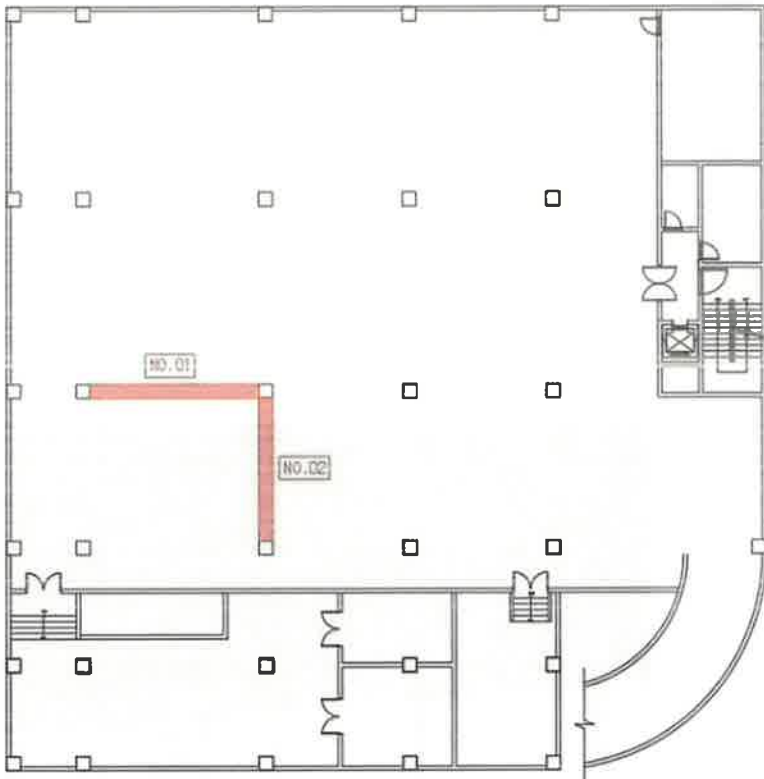


## 보고서 작성 사례

### 4.3.4 부재변형

점검일 : 2023년      월      일

구 분		점 검 내 용				
점검 항목	점검대상목	구조안전	점검중항목	구조강화 점검	점검소항목	부재변형
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계 (90점)
	부재변형 상태		<input checked="" type="checkbox"/> 우수 <input type="checkbox"/> 양호 <input type="checkbox"/> 보통 <input type="checkbox"/> 미흡 <input type="checkbox"/> 불량			90 점
	※ 평가점수에 따른 점검 판단결과 산정 기준 ▶ 90점 : 우수 ▶ 70점 : 양호 ▶ 50점 : 보통 ▶ 30점 : 미흡 ▶ 10점 : 불량					
	※ 건축물 전체에 대한 외관조사를 실시한 결과, 균열 및 손상(처짐 등)이 발생하였거나, 발생가능성이 있는 주요 부위로 한다. ※ 점검세부항목 점수를 기입하고 해당 점수에 따라 점검 판단결과를 ‘우수’, ‘양호’, ‘보통’, ‘미흡’, ‘불량’으로 체크함					
결함 원인 및 현황		- 본 점검대상 건축물의 지하1층 상부 보에 대한 부재변형을 측정한 결과, 1/1,480~1/2,240으로 측정되었으며 해당 부재에 대한 구조결함은 없는 것으로 조사됨				
유지관리 및 보수·보강 방안		- 측정 부재에 대한 관리자의 관찰·점검을 통해 결함의 발생 유무 확인 및 추후 정밀점검 시 본 자료와 비교검토를 통해 변형이 발생했는지에 대한 조사를 권장함				
현황사진						

구분	점 검 내 용																										
현황사진																											
상세점검 내용	부동침하기울기 조사 위치																										
																											
	부재변형 측정 결과표																										
	<table><tr><th>No</th><th>점검 위치 (부재명 등)</th><th>길이 (mm)</th><th>단부(A) (mm)</th><th>중양부(B) (mm)</th><th>단부(C) (mm)</th><th>처짐량 (mm)</th><th>처짐 환산치</th><th>평가점수 (점)</th></tr><tr><td>1</td><td>보</td><td>5,600</td><td>0</td><td>+5</td><td>+15</td><td>-2.5</td><td>1/2,240</td><td>90</td></tr><tr><td>2</td><td>보</td><td>3,700</td><td>0</td><td>+5</td><td>+15</td><td>-2.5</td><td>1/1,480</td><td>90</td></tr></table>	No	점검 위치 (부재명 등)	길이 (mm)	단부(A) (mm)	중양부(B) (mm)	단부(C) (mm)	처짐량 (mm)	처짐 환산치	평가점수 (점)	1	보	5,600	0	+5	+15	-2.5	1/2,240	90	2	보	3,700	0	+5	+15	-2.5	1/1,480
No	점검 위치 (부재명 등)	길이 (mm)	단부(A) (mm)	중양부(B) (mm)	단부(C) (mm)	처짐량 (mm)	처짐 환산치	평가점수 (점)																			
1	보	5,600	0	+5	+15	-2.5	1/2,240	90																			
2	보	3,700	0	+5	+15	-2.5	1/1,480	90																			
부동침하기울기 측정 판단결과								(90 점)																			
※ 처짐량 : {B-(A+C)/2}, 처짐 환산치 : 처짐량(δ) / 길이(L) ※ 점검 위치의 정보를 위치도와 표로 기입함 ※ 점검 위치별 평가점수 중 가장 불리한 값을 채택하여 세부항목 판단결과에 점수를 기입함																											

# 부 록

## 2

### 모바일 사용자 매뉴얼 [생애이력관리시스템]

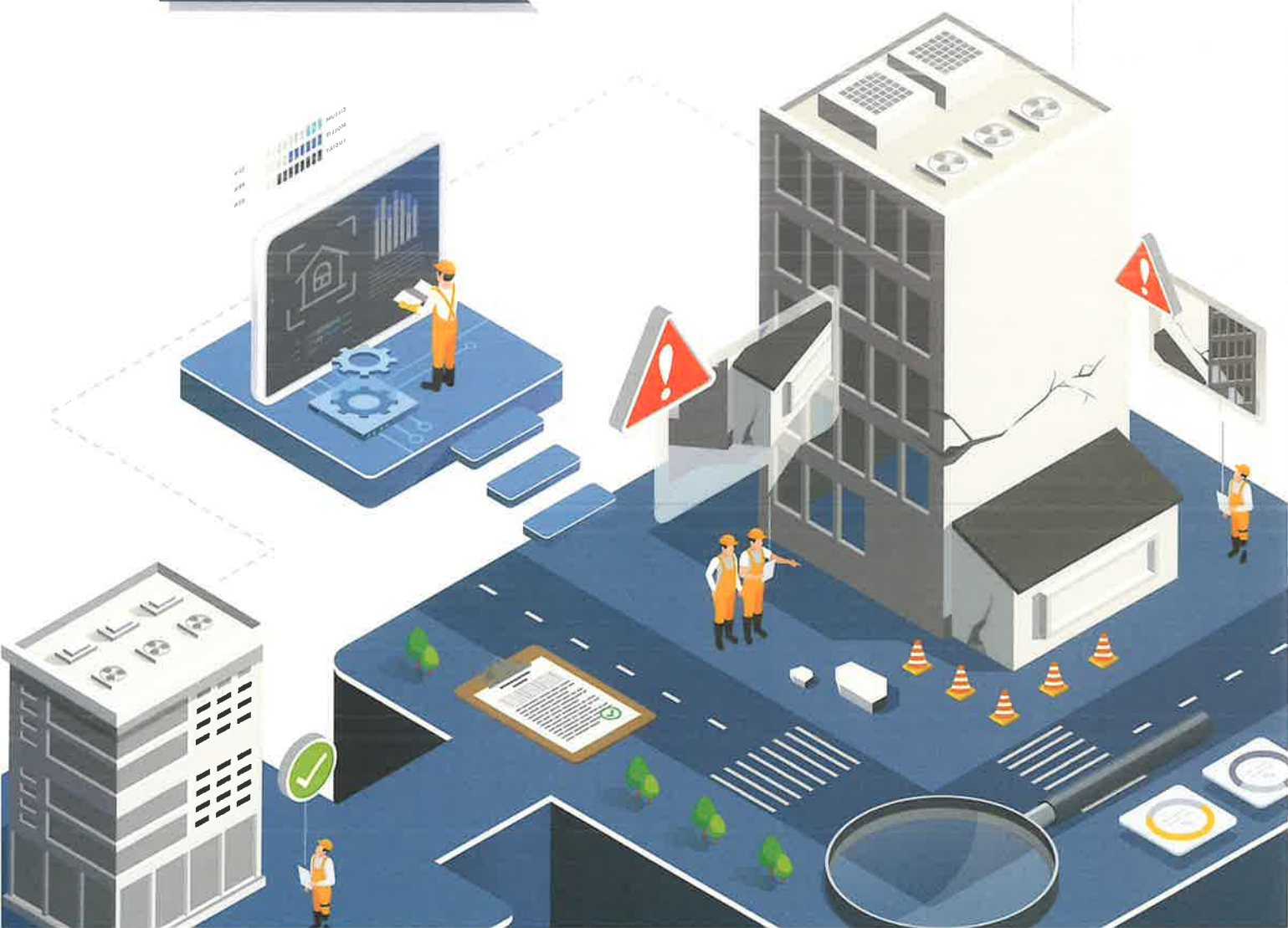






# 건축물 생애이력 관리시스템 사용자 매뉴얼

모바일





# 목차 contents

건축물 생애이력 관리시스템 사용자 매뉴얼

## 건축물 정보조회 및 관리점검 [모바일]

1. 건축물 정보조회	76
2. 건축물 지도검색	80
3. 점검실시 대상 건축물 조회	86
4. 점검보고서 조회 및 작성	90



» 건축물의 정보를 조회하고, 실거래 정보, 에너지 현황, 점검이력 등 상세정보를 확인할 수 있습니다.

1

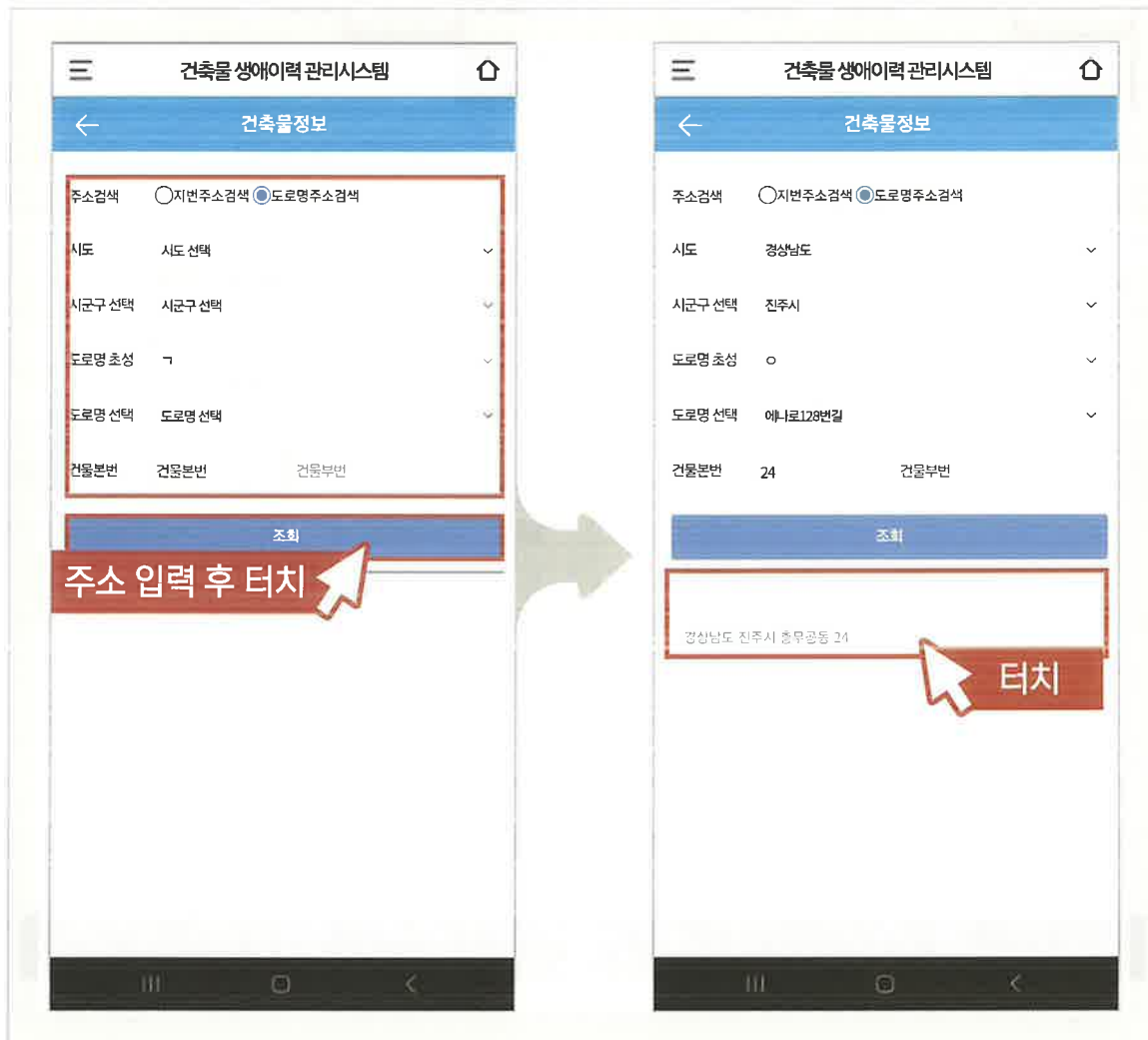
건축물 생애이력 관리 어플을 실행한 후 메인화면의 **[건축물 정보]** 버튼을 누르면 **건축물 정보 화면**이 조회됩니다.





2

건축물 정보 화면에서 주소(지번 또는 도로명)를 입력한 후 **[조회]** 버튼을 누르면 해당 주소 내 건축물이 조회되며, 건축물을 누르면 해당 **건축물 상세정보 화면**이 조회됩니다.



**체크  
코인트**

- ▶ 조회된 건축물 상세정보 화면에서 탭명을 누르면 탭별로 구분된 해당 건축물의 정보를 확인할 수 있습니다.





### 건축물 생애이력 관리시스템

#### ← 건축물 홍보 정보

건물안내
일반정보
활용정보
통합점검

총보정보
인증내역
대피로정보

No	이미지	홍보 제목	별점
등록된 자료가 없습니다.			

1/1

### 건축물 생애이력 관리시스템

#### ← 일반정보

건물안내
일반정보
활용정보
통합점검

일반정보
실거래정보
에너지현황
사용현황
생애대장

주소     경상남도 진주시 충무공동 289-3

도로명 주소     예나로128번길 24

건물명칭	생애 등급	BCAa	
대지 면적	1228.6 m <sup>2</sup>	연면적	11339.813 m <sup>2</sup>
지역	일반상업지역	지구	--
건축면적	969.65 m <sup>2</sup>	용적률 산정 용 연면적	7370.651 m <sup>2</sup>
구조	철근콘크리트구조	용도	제1층근생활시설
층수	지하4층/지상10층	구역	--
건폐율	78.92%	용적률	599.92%
높이	39.1m	지붕	(철근)콘크리트
허가일	2014.05.15	착공일	2014.05.28
사용승인일	2015.12.24		

# 건축물 정보 조회



### ← 활용정보

건물안내
일반정보
활용정보
통합점검

업종 서비스 명	사업장명	영업상태	인가가일	휴업일
일반음식점(한식)		영업	2022-04-22	
일반음식점(한식)		영업	2021-04-27	
일반음식점(기타)		영업	2021-04-23	
위탁급식영업(위탁급식영업)		영업	2019-03-29	
미용업(피부미용업)		영업	2018-11-02	
집단급식소(공공기관)		영업	2017-08-25	
안전상비의약품 판매업소		영업중	2017-04-05	
담배소매업		정상영업	2016-11-15	
의료기기판매(임대)업		영업중	2016-11-01	
미용업(네일아트업)		영업	2016-04-11	

1/2

### ← 통합점검

건물안내
일반정보
활용정보
통합점검

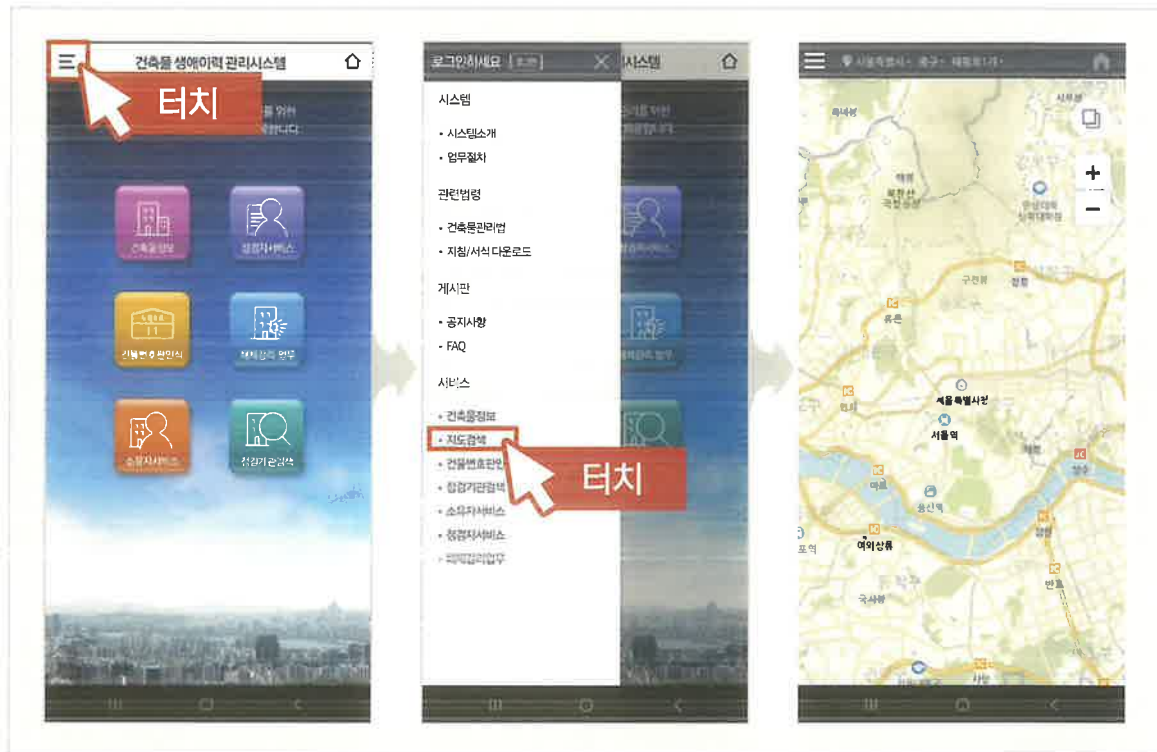
유지관리점검이력

검색된 점검이력이 없습니다.

» 지도에서 건축물, 공적공간, 건축물 통계를 검색할 수 있습니다.


1

건축물 생애이력 관리 어플을 실행한 후 왼쪽 위의 ☰ 버튼을 누르면 메뉴바가 표출되며, [지도검색] 버튼을 누르면 **건축물 지도 화면**이 조회됩니다.






2

왼쪽의 를 누른후 지도검색 탭을 조회한 후 각 탭을 눌러 **건축물, 공적 공간, 건축물 통계 지도 화면**을 조회할 수 있습니다.

1

## 검색 탭

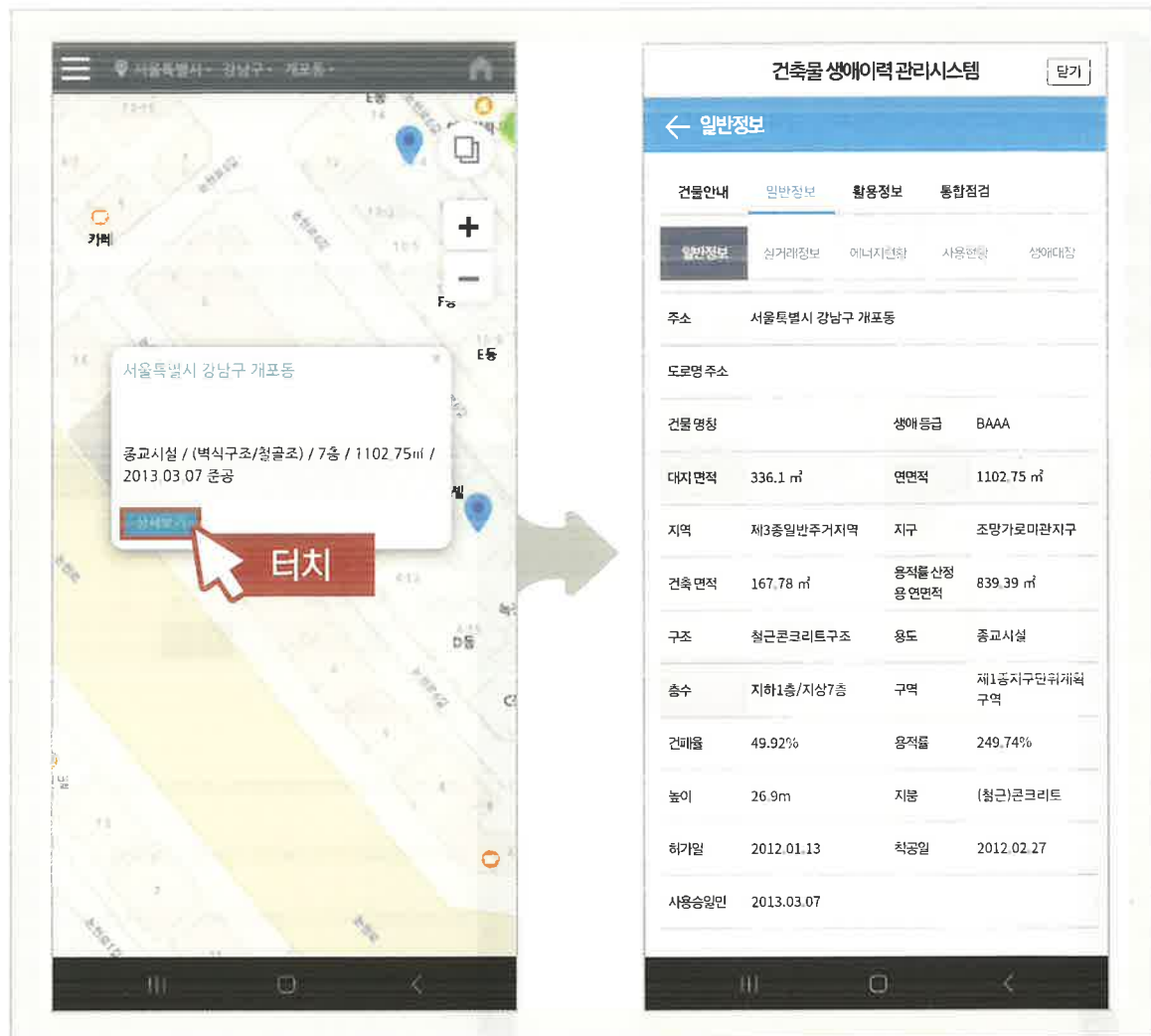
조건에 맞는 건축물을 검색하고, 상세정보를 조회할 수 있습니다.

주소, 용도 등을 입력한 후  버튼을 누르면 해당 조건의 건축물 목록이 조회되며, 목록에서 건축물을 터치하면 해당 건축물 지도 화면이 조회됩니다.





조회된 지도화면에서 해당 건축물의 정보 일부를 확인할 수 있으며, **상세보기** 버튼을 누르면 건축물 상세정보를 확인할 수 있는 화면이 조회됩니다.








## 2

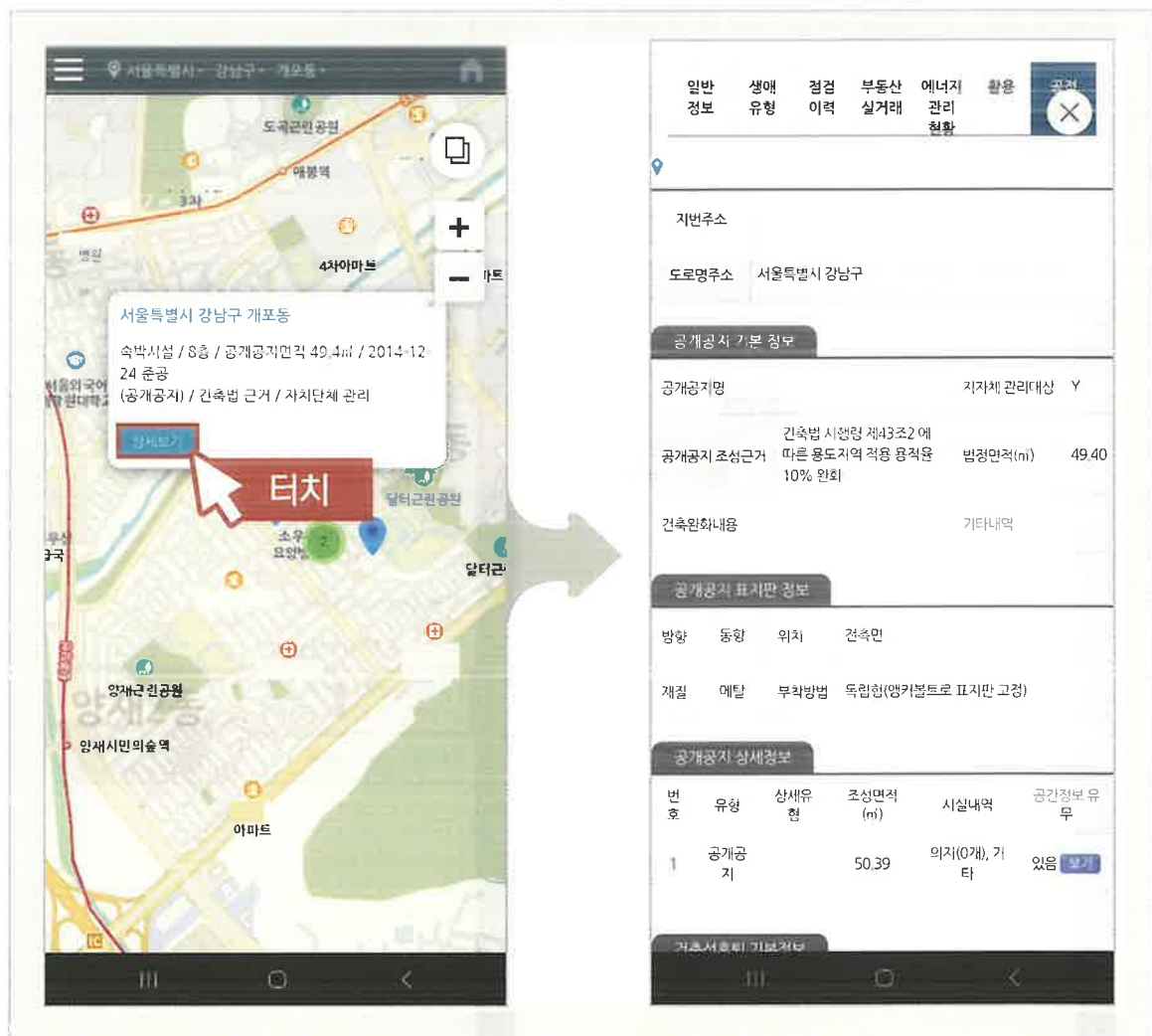
## 공적공간 탭

조건에 맞는 건축물을 검색하고, 상세정보를 조회할 수 있습니다.

주소, 용도 등을 입력한 후  버튼을 누르면 해당 조건의 공적공간이 있는 건축물 목록이 조회되며, 목록에서 건축물을 터치하면 해당 건축물 지도 화면이 조회됩니다.



조회된 지도화면에서 해당 건축물의 정보 일부를 확인할 수 있으며, **상세보기** 버튼을 누르면 건축물 공개공지의 상세정보를 확인할 수 있는 화면이 조회됩니다.




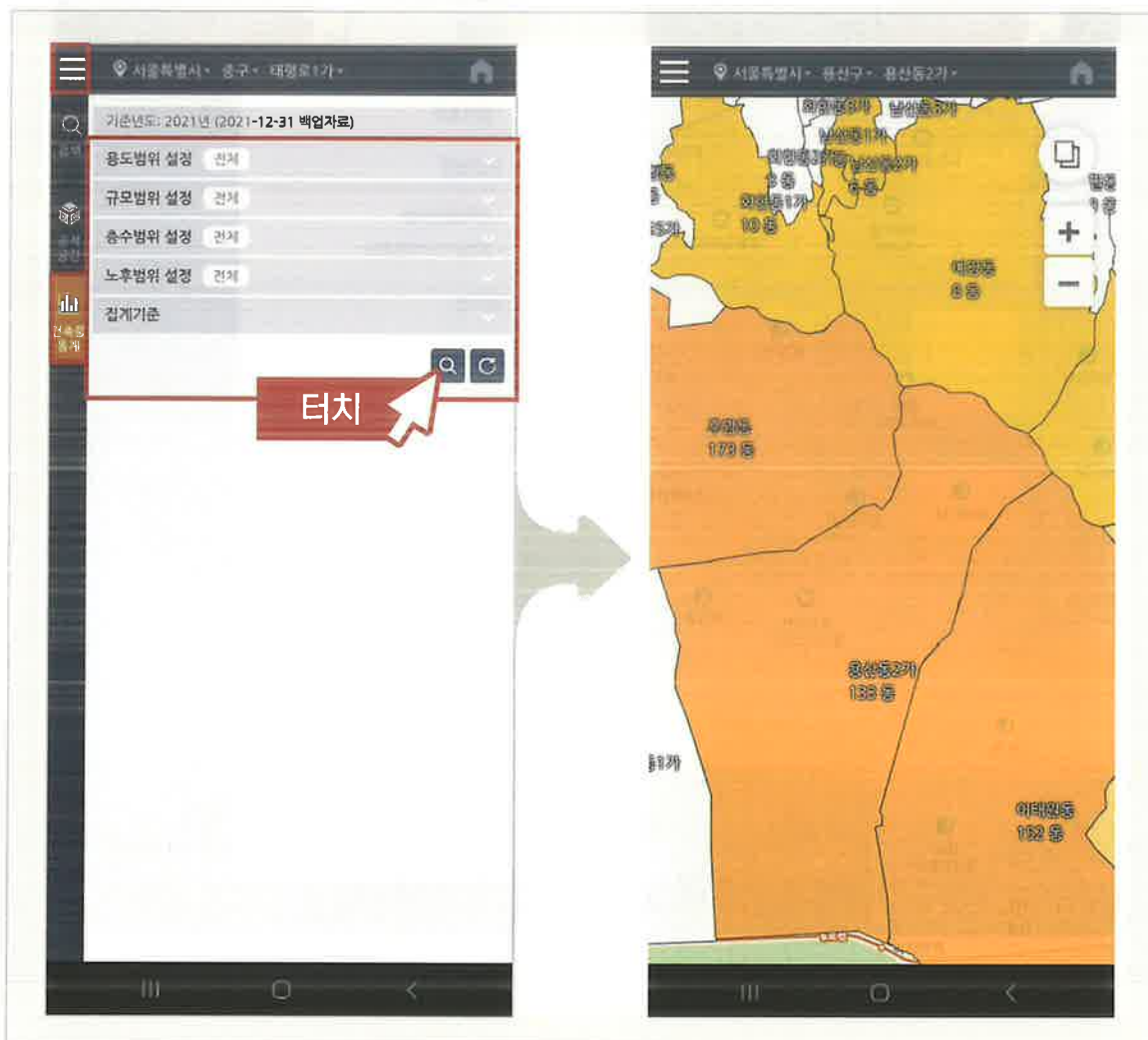


## 3

## 건축물 통계 탭

조건에 맞는 건축물 통계 지도를 조회할 수 있습니다.

용도범위, 규모범위 등 범위 및 기준을 설정한 후  를 클릭하면 조건에 해당하는 건축물 동수가 지도에 표기되어 조회됩니다.



» 점검실시 대상 건축물을 조회하고, 상세정보를 확인할 수 있습니다.

1

건축물 생애이력 관리 어플을 실행한 후 왼쪽 위의 ☰ 버튼을 누르면 메뉴바가 호출되며, [로그인] 버튼을 누르면 로그인 화면이 조회됩니다.

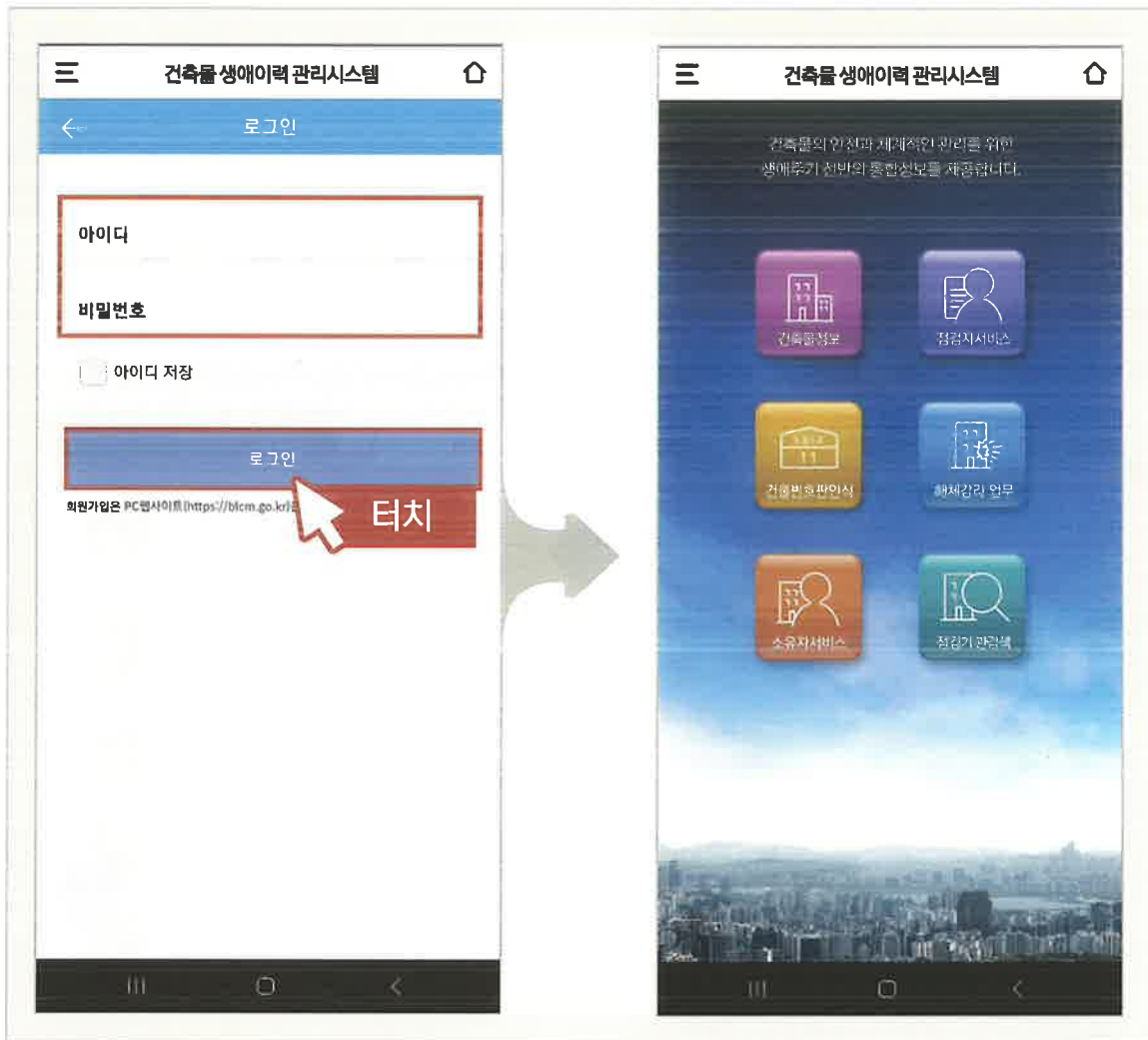


## 점검실시 대상 건축물 조회



2

아이디, 비밀번호를 입력한 후 **[로그인]** 버튼을 누르면 로그인이 완료되며, **메인화면**으로 돌아옵니다.



**알아  
두기**

▶ 회원가입은 PC 웹사이트(<https://blcm.go.kr>)를 이용하셔야 합니다.



## 점검실시 대상 건축물 조회

3

점검자서비스 버튼을 누르면 점검실시 대상 건축물 현황 목록 화면이 조회되며, 조건을 선택한 후 [조회] 버튼을 누르면 조건에 맞는 건축물을 조회할 수 있습니다.



# 점검실시 대상 건축물 조회

4

조회된 목록에서 **건물주소**를 터치하면 해당 주소 내 점검실시 대상 건축물의 점검관련 상세 정보(점검기관 지정 결과, 통보결과 등)를 볼 수 있는 **점검실시 대상 건축물 상세정보 화면**이 조회됩니다.

**건축물 생애이력 관리시스템**

← 점검실시 대상 건축물 현황

건물주소: 시도 선택 ▼ 시군구 선택 ▼

진행구분: 전체 ▼ 전체 ▼

정렬기준: 전체 ▼

**조회**

**조회결과** 59건이 조회되었습니다.

통보일: 2023-11-27	접수일자: -	작성중
통보일: 2023-11-15	접수일자: -	작성중
통보일: 2023-11-14	접수일자: -	미실시
통보일: 2023-11-14	접수일자: -	작성중

**건축물 생애이력 관리시스템**

← 점검실시 대상 건축물 상세정보

• 대지개요

대지위치

건축물수 (주/부) 용도 숙박시설

구조 철근콘크리트구조

세대수 0 연면적 34,585.94㎡

• 통보대상 건축물

등경	사용승인일	연면적	점검대상
	1998-12-17	34,585.94㎡	다중이용건

• 건축물관리점검기관 지정 결과

점검기관명

대표자 지정방식 임의추출

주소

전화번호 1-1-1

• 통보 결과

통보일자 2023-11-27 통보방법 문자메세지

» 점검보고서를 조회하고 작성할 수 있습니다.

1

건축물 생애이력 관리 어플을 실행한 후 왼쪽 위의 **☰** 버튼을 누르면 메뉴바가 호출되며, **[로그인]** 버튼을 누르면 로그인 화면이 호출됩니다.

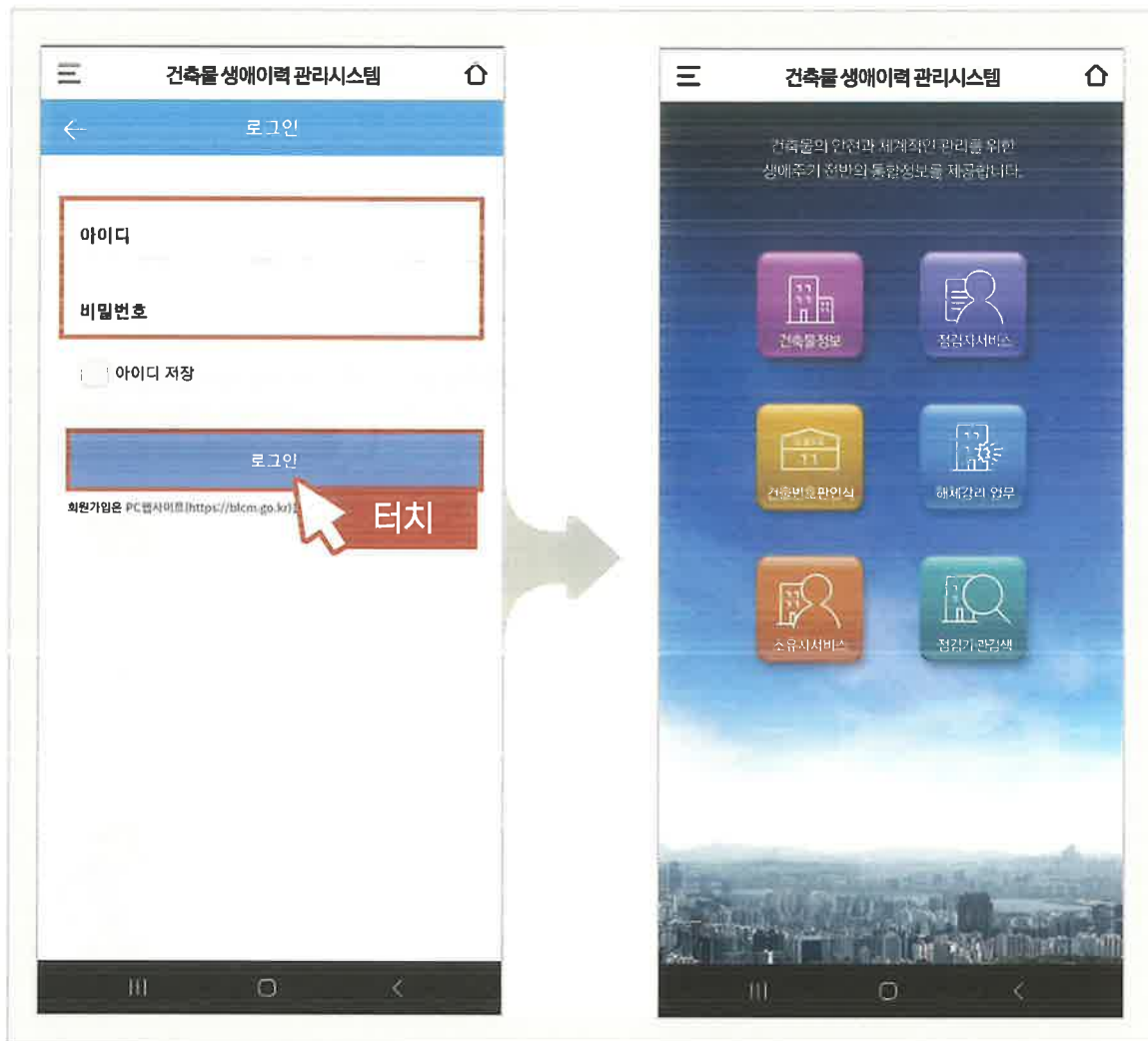


**알아  
두기**

▶ 건축물 생애이력 관리 어플은 플레이 스토어, 앱스토어, 원스토어에서 다운로드 받을 수 있습니다.

2

아이디, 비밀번호를 입력한 후 **[로그인]** 버튼을 누르면 로그인이 완료되며, **메인화면**으로 돌아갑니다.



3

점검자서비스 버튼을 누르면 점검실시 대상 건축물 현황 목록 화면이 조회되며, 조건을 선택한 후 [조회] 버튼을 누르면 조건에 맞는 건축물을 조회할 수 있습니다.





## 점검보고서 조회 및 작성



4

조회된 목록에서 오른쪽의 보고서의 진행상태가 미실시 또는 작성중인 경우 **진행상태**를 누르면 **점검보고서 작성 화면**이 조회됩니다.

The figure illustrates the changes in the 'Construction Management System' interface. On the left, the original interface shows a list of construction projects with a '작성중' (In Progress) status. A red box highlights this status, and a red arrow points to it with the text '터치' (Touch). On the right, the redesigned interface shows the same system with a new '작성중' button and a blue checkmark icon.

알아  
두기

- ▶ 진행상태가 보완인경우 보완화면으로 이동하여 보완요청 사항에 대한 보완이 가능하며, 완료인 경우 점검보고서 내용의 조회만 가능합니다.

5

화면 내 **항목**을 누르면 해당 항목 내용의 작성 또는 확인이 가능하도록 아래로 펼쳐집니다. 각 항목별 내용은 아래와 같습니다.



**알아  
두기**

▶ ⑤ 건축물 정기점검표의 상세내용 작성의 경우 06~07에 상세히 안내되어 있습니다.

**1** 관리자(소유자)

← 점검보고서 작성    저장    제출    삭제

제출일 2023-11-13

접수일

처리일

상태    작성중

관리자(소유자) ✓

건축물 관리점검기관 ✓

건축물 개요 ✓

건축물 (정기, 긴급)점검결과 총괄표 ✓

건축물 정기점검표 ✓

공작물 점검표 ✓

점검결과 의견등록 ✓

첨부서류 ✓

터치

✓

관리자(소유자)    시스템

← 점검보고서 작성    저장    제출    삭제

상태    작성중

관리자(소유자) ^

성명

전화번호

회사명

법인등록번호

주소    🔍

「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다.

송달동의    ☐ 동의함    ☒ 동의안함

전자우편

건축물 관리점검기관    ✓

건축물 개요    ✓

✓



## 2 건축물 관리점검기관

## 건축물 관리점검기관

성명(대표자)

회사명

사업자번호 \*

법인등록번호

주소 \*

점검책임자 \*

점검기관

전화번호 \*

점검금액 \*

부기세포함

원

계약서 \*

파일선택

선택한 파일 없음

점검기간 \*

일간

## 3 건축물 개요

## 건축물 관리점검기관

## 건축물 개요

건축물위치

건축물명칭  
(동명칭)

주용도

공동주택

용도지역

일반주거지역

용도지구/  
구역공사기간  
(개월)

사용승인일

대지면적(m<sup>2</sup>)

15835

연면적(m<sup>2</sup>)

11435.743

건축면적(m<sup>2</sup>)

802.455

세대수(호수)

141

구조방식

철근콘크리트구조

층수  
(지상/지하)

20/1

건축물 (정기, 긴급)점검결과 총괄표

건축물 정기점검표

공작을 점검표

점검결과와 의견등록

## 4 건축물(정기, 긴급)점검결과총괄표

## 건축물 (정기, 긴급)점검결과 총괄표

## • 법규유지

대지

높이형태

범죄예방

건수 :

건수 :

등급 :

## • 기능유지

금/배수

냉난방/환기

전기설비

등급 :

등급 :

등급 :

## • 에너지 및 친환경

열손실

인증

등급 :

건수 :

## • 구조안전

대지안전

정적하중

지진하중

등급 :

등급 :

등급 :

## • 화재안전

피난

화재확산

방/내화

## 5 건축물 정기점검표

## 건축물 정기점검표

법규유지

기능유지

에너지 및  
친환경

구조안전

화재안전

관리계획수립  
및 이행구조안전  
(20년)

그 밖의 항목

• 대지( )건수

## 조경면적 유지 여부

대지의 조경

설계도서에  
대한 점검 판단결과

적합

부적합

해당없음

현행 기준과의 비교 검토

개선필요

해당없음

개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)

※개선사항(위법)

## 옥상조경 면적 유지 여부

옥상의 조경

설계도서에  
대한 점검 판단결과

적합

부적합

해당없음

현행 기준과의 비교 검토

개선필요

해당없음





## 6 점검결과 의견등록

공작물 점검표

점검결과 의견등록

- 주요 개선방안에 대한 의견

건축물 기능유지

에너지 절감

화재안전 강화

구조안전 강화

그 밖의 방안 (수령 연장 등)

• 종합의견 \*(2000자 내외)

✓

## 7 첨부서류

처리일

상태 작성중

관리자(소유자)

건축물 관리점검기관

건축물 개요

건축물 (정기, 긴급)점검결과 총괄표

건축물 정기점검표

공작물 점검표

점검결과 의견등록

첨부서류

파일선택 선택한 파일 없음

- 파일종류 : pdf, gif, jpg, zip(파일크기 30Mbyte 이하)
- 첨부파일은 한 개의 파일만 업로드가 가능하며, 한 개 이상의 파일을 업로드 시에는 압축하여 업로드해주시기 바랍니다.

✓



알아두기

▶ 공작물 점검표 작성은 현재 모바일에서 불가능하며, PC화면(건축물 생애이력 관리시스템-www.blcm.go.kr)에서 작성해주시기 바랍니다.

## 공작물 점검표 작성

공작물 점검표는  
건축물생애이력 관리시스템  
([www.blcm.go.kr](http://www.blcm.go.kr))에서  
작성해주시기 바랍니다.

[점검기관 > 건축물관리점검 > 점검 현황]  
메뉴를 이용하시기 바랍니다.

확인

## 점검보고서 조회 및 작성

6

05-⑤ 건축물 정기점검표에서 **대항목**을 누르면 각 대항목에 해당하는 중항목들이 조회되며, **[작성]** 버튼을 누르면 해당 항목의 점검 **세부항목 작성화면**이 조회됩니다.

← 점검보고서 작성    저장    제출    삭제

건축물 정기점검표

법규유지	기능유지	에너지 및 친환경	구조안전
화재안전	관리계획수립 및 이행	구조안전 (20년)	그 밖의 항목

• 대지( )건수    **대항목 선택**

조경면적 유지 여부

설계도서에 대한 점검 판단결과	적합 부적합 해당없음
현행 기준과의 비교 검토	개선필요 해당없음

대지의 조경 (6건)    개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)

**작성**    **터치**

← 점검 세부항목 작성    저장    초기화

• 점검항목

점검 대항목	법규유지	점검 중항목	대지	점검 소항목	대지의 조경
현행기준과의 비교·검토		설계도서 (사용승인도서) 외의 적합여부			
	개선필요 해당없음	적합 도면없음		부적합 해당없음	

• 점검 세부항목 및 계량적 평가

세부항목	점검 판단결과	소계
조경면적 유지 여부	적합 부적합 해당없음	( ) 건

◇조경면적 변경 유형

- ☐ 실외기
- ☐ 간이 시설물
- ☐ 쓰레기 분리시설
- ☐ 식재 훼손
- ☐ 바닥 포장
- ☐ 기타

세부항목 점검현황



7

점검세부항목 작성화면은 입력방법에 따라 5가지 유형으로 나뉘며, 유형별 작성방법은 아래와 같습니다.

1

## ‘가’ 유형

- 세부항목 점검결과 선택 시 점검 판단결과가 자동으로 입력되는 유형입니다.
- 3.1.1 대지의 조경, 3.1.2 옥상의 조경 등의 항목들이 해당됩니다.
- 작성방법은 아래와 같습니다.

- ① 현행기준과의 비교·검토, 설계도서(사용승인도면)와의 적합여부를 선택합니다.
- ② 건수를 선택합니다.
- ③ 세부항목 점검현황, 개선방안에 대한 의견, 현황사진 등도 작성합니다.
- ④ 내용 입력 후 또는 도중 화면 위의 [저장] 버튼을 누르면 저장할 수 있습니다.



## 2

## ‘나’ 유형

- 세부항목 점검결과 선택 시 점검 판단결과가 자동으로 입력되는 유형입니다.
- 3.1.12 접근통제, 3.1.14 조경기준 등의 항목들이 해당됩니다.
- 작성방법은 아래와 같습니다.

- ① 현행기준과의 비교·검토, 설계도서(사용승인도면)와의 적합여부를 선택합니다.
- ② 세부항목 점검결과를 선택합니다.
- ③ 세부항목 점검현황, 개선방안에 대한 의견, 현황사진 등도 작성합니다.
- ④ 내용 입력 후 또는 도중 화면 위의 [저장] 버튼을 누르면 저장할 수 있습니다.

<span style="float: left;">☰</span> <span style="margin-left: 100px;">건축물 생애이력 관리시스템</span> <span style="float: right;">🏠</span>												
<span style="font-size: 1.2em;">← 점검 세부항목 작성</span> <span style="float: right; background-color: #d9534f; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">저장</span> <span style="background-color: #d9534f; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">초기화</span>												
<p><b>* 점검항목</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">점검 대상물</td> <td style="width: 25%;">법규유지</td> <td style="width: 25%;">점검 상황물</td> <td style="width: 25%;">점검 소형물</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: center;"><b>점검종제</b></td> <td style="text-align: center;"><b>점검통제</b></td> </tr> </table> <p>현황기준과의 비교결과      설계도서 ( 사용승인도면 등 ) 외의 적합여부</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input type="radio"/> 개선필요 <input type="radio"/> 해당없음         </div> <div> <input type="radio"/> 적합 <input type="radio"/> 토면없음         </div> <div> <input type="radio"/> 부적합 <input type="radio"/> 해당없음         </div> </div> <p><b>* 점검 세부항목 및 계량적 평가</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">세부항목</td> <td style="width: 33%;">점검 판단결과</td> <td style="width: 33%;">소계</td> </tr> </table> <div style="display: flex; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="flex: 1;"> <p>점검통제의 기준 유 지 여부</p> <p>양 프 보 통 미 물 불 량 해 당 없음</p> </div> <div style="flex: 2; border: 2px solid red; padding: 5px; margin: 5px;"> <p><b>보행로 자연적 감시 강화</b></p> <p>여부 배점(10점)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> 양호(1)</li> <li><input type="radio"/> 보통(0.5)</li> <li><input type="radio"/> 미흡(0.4)</li> <li><input type="radio"/> 불량(0.4)</li> <li><input type="radio"/> 해당없음(-)</li> </ul> <p>출입구 접근 통제시설 설 치 여부 배점(5점)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> 양호(1)</li> <li><input type="radio"/> 보통(0.5)</li> <li><input type="radio"/> 미흡(0.4)</li> <li><input type="radio"/> 불량(0.4)</li> <li><input type="radio"/> 해당없음(-)</li> </ul> </div> <div style="flex: 0.5; text-align: center; margin-left: 10px;"> <p>점</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>◇보행로 자연적 감시 강화 여부</p> <p><input type="radio"/> 예 <input type="checkbox"/> 대체시설 <input type="checkbox"/> 영상정브러리기 <input type="checkbox"/> 반사경 <input type="checkbox"/> 기타</p> <p>세부항목 점검현황      ) * 종속 표기 가능</p> <p>◇출입구 등의 접근 통제시설 설치 여부</p> <p><input type="radio"/> 예 <input type="radio"/> 아니요</p> </div> <p><b>* 개선방안에 대한 의견?</b></p> <p>개선사항(위법)</p>		점검 대상물	법규유지	점검 상황물	점검 소형물			<b>점검종제</b>	<b>점검통제</b>	세부항목	점검 판단결과	소계
점검 대상물	법규유지	점검 상황물	점검 소형물									
		<b>점검종제</b>	<b>점검통제</b>									
세부항목	점검 판단결과	소계										
<span style="font-size: 1.2em;">← 점검 세부항목 작성</span> <span style="float: right; background-color: #d9534f; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">저장</span> <span style="background-color: #d9534f; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">초기화</span>												
<p style="color: #007bff; text-align: center;">아니오</p> <p><b>* 개선방안에 대한 의견?</b></p> <p>개선사항(위법)</p> <p>개선사항(위법)</p> <p>성능 개선사항</p> <p>성능개선사항</p> <p>개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등?</p> <p><b>* 현황사진</b></p> <p style="text-align: right;">선택삭제    파일업로드</p> <div style="height: 150px; position: relative; margin-top: 20px;"> </div> <p><b>* 바고?</b></p>												

## ‘다’ 유형

- ① 현행기준과의 비교·검토, 설계도서(사용승인도면)와의 적합여부를 선택합니다.
- ② 건수를 선택하면 점수가 자동으로 입력됩니다.
- ③ 개선방안에 대한 의견, 현황사진 등도 작성합니다.
- ④ 내용 입력 후 또는 도중 화면 위의 [저장] 버튼을 누르면 저장할 수 있습니다.



국토교통부



## 4

## '라' 유형

- 일부 세부항목 점검결과 선택 시 매커니즘에 따라 점검판단결과가 자동으로 입력되는 유형입니다.
- 3.4.5 구조부재 육안점검 등의 항목들이 해당됩니다.
- 작성방법은 아래와 같습니다.

- ① 현행기준과의 비교·검토, 설계도서(사용승인도면)와의 적합여부를 선택합니다.
- ② 점검결과에 맞게 일부 세부항목 점검결과를 선택합니다.
- ③ 개선방안에 대한 의견, 현황사진 등도 작성합니다.
- ④ 내용 입력 후 또는 도중 화면 위의 [저장] 버튼을 누르면 저장할 수 있습니다.

The screenshots show the '점검 세부항목 작성' (Check Item Selection) screen. The first screenshot shows the '점검 세부항목 작성' screen with a list of items. The second screenshot shows the '점검 세부항목 작성' screen with a list of items. The third screenshot shows the '점검 세부항목 작성' screen with a list of items.

## 5

## ‘마’ 유형

- 등급 선택 시 점검판단결과가 자동으로 입력되는 유형입니다.
- 3.3.2 인증여부 등의 항목들이 해당됩니다.
- 작성방법은 아래와 같습니다.

- ① 현행기준과의 비교·검토, 설계도서(사용승인도면)와의 적합여부를 선택합니다.
- ② 인증여부 및 결과를 선택합니다.
- ③ 개선방안에 대한 의견, 현황사진 등도 작성합니다.
- ④ 내용 입력 후 또는 도중 화면 위의 [저장] 버튼을 누르면 저장할 수 있습니다.

## 7

점검세부항목 작성화면은 입력방법에 따라 5가지 유형으로 나뉘며, 유형별 작성방법은 아래와 같습니다.



# 부 록

## 3

### 자주 물어보는 질문(FAQ)



### 1. 건축물 정기점검

#### 점검 일반

**Q1** 건축물관리법령, 건축물관리점검지침 등 관련 자료는 어디서 찾아볼 수 있나요?

**A**

건축물관리법, 시행령, 시행규칙 및 행정규칙(건축물관리점검지침, 건축물관리계획 수립기준, 건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준, 건축물의 화재안전 성능보강 방법 등에 관한 기준)은 국가법령정보센터([www.law.go.kr](http://www.law.go.kr))에서 찾아볼 수 있습니다.

**Q2**

건축물 정기점검의 점검 대상 건축물은 어떻게 되나요?

**A**

「건축물관리법 시행령」 제8조제1항에 따른 건축물이 대상입니다.

- ① 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업소가 있는 건축물로서 지자체 조례로 정하는 건축물
- ② 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 건축물로서 연면적 3천제곱미터 이상인 건축물
- ③ 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물
- ④ 「건축법 시행령」 제2조제17호의2에 따른 준다중이용 건축물로서 제18호에 따른 특수구조 건축물

**Q3**

「건축물관리법 시행령」 제8조제1항제3호의 다중이용 건축물의 구체적인 범위는 어떻게 되나요?

**A**

「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물로,

- ① 해당용도\*로 쓰는 바닥면적이 5천제곱미터 이상인 건축물
- ② 용도에 관계없이 16층 이상인 건축물입니다.

\* 해당용도는 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객용 시설, 의료시설 중 종합병원, 숙박시설 중 관광숙박시설입니다.

**Q4****정기점검 제외 건축물은 어떻게 되나요?****A**

「건축물관리법 시행령」 제8조제1항 각 호의 건축물입니다.

- ① 「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 학교
- ② 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택
- ③ 「유통산업발전법」 제2조제3호 및 제4호에 따른 대규모점포 및 준대규모점포
- ④ 정기점검을 실시하여야 하는 날로부터 3년 이내에 「공동주택관리법」 제34조제2호에 따라 소규모 공동주택 안전관리를 실시한 공동주택

**Q5****정기점검 시 구조안전 항목 점검이 제외가능한 건축물은 어떻게 되나요?****A**

정기점검을 실시해야 하는 해당 연도에 「도시 및 주거환경정비법」, 「공동주택관리법」 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 또는 안전진단을 실시한 건축물입니다.

**+A**

생략할 수 있는 구조항목은 기본 구조안전항목과 사용승인일로부터 20년 이후 최초 정기점검시 추가적으로 수행하는 구조강화 점검이 모두 포함됩니다.  
(생략 가능 구조안전 항목은 시행령 제8조제3항제3호 가목 및 나목 모두 포함됩니다.)

**+A**

생애이력관리시스템으로 결과를 보고할 경우 구조안전항목을 ‘해당없음’으로 입력하면 됩니다.



Q6

기존의 「건축법」에 따른 정기점검(건축물 유지·관리 점검)을 받았는데 구조 강화점검(사용승인을 받은 날부터 20년이 지난 후에 처음 실시하는 정기점검 시 추가 항목)을 실시하여야 하나요?

A

해당 건축물이 사용승인 받은 날부터 20년이 경과된 후 종전의 「건축법」에 따른 건축물 유지·관리 점검 및 수시점검을 받았을 경우 구조강화점검 대상에 해당되지 않습니다.

+A

해당 건축물이 사용승인 받은 날부터 20년이 경과되지 않은 상태에서 「건축법」에 따른 정기점검 및 수시점검을 받았을 경우에는 사용승인 받은 날부터 20년이 경과 후 「건축물관리법」에 의한 최초 정기점검시 구조강화점검을 실시 해야합니다.

Q7

건축물의 연면적은 5천 제곱미터 이상이나, 건축법 시행령 제2조17호 가목의 용도로 쓰이는 바닥면적 합계가 5천제곱미터 미만인 경우는 정기점검 대상 인가요?

A

「건축법 시행령」 제2조제17호 가목에 따라 해당 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 미만 또는 용도와 관계없이 층수가 16층 미만인 경우 다중이용 건축물에 해당하지 않으므로 정기점검 대상이 아닙니다.

Q8

공작물 점검은 어떻게 실시하면 되나요?

A

점검기관이 건축물 정기점검을 실시할 때 함께 실시하며, 점검기관은 점검결과를 「건축물관리점검지침(국토교통부고시 제2022-332호)」의 별지 제3호 서식에 따라 작성하여야 합니다.

+A

여기서 공작물은 「건축법」 제83조제1항 및 같은 법 시행령 제118조제1항에 각 호에 따른 공작물입니다.

**Q9**

같은 대지에 공동주택과 집합건축물(부속상가 등)이 함께 있는 경우 정기점검 대상여부를 어떻게 구분하나요?

**A**

- ① 의무관리대상 공동주택 : 비 대상
- ② 비 의무관리대상 공동주택 : 연면적 3,000㎡ 미만은 비 대상, 이상은 대상
- ③ 주택 외 집합건축물 : 연면적 3,000㎡ 미만은 비 대상, 이상은 대상
- ④ 의무관리대상 공동주택 + 연면적 3,000㎡이상의 주택 외 집합건축물 :  
의무관리 공동주택 부분은 비 대상, 주택 외 집합 건축물 부분은 대상
- ⑤ 의무관리대상 공동주택 + 연면적 3,000㎡미만의 주택 외 집합건축물 : 모두 비 대상
- ⑥ 연면적 합계가 3,000㎡미만의 비 의무관리대상 공동주택 + 주택 외 집합건축물 : 비 대상
- ⑦ 연면적 합계가 3,000㎡이상의 비 의무관리대상 공동주택 + 주택 외 집합건축물 : 대상

107

부  
록  
·  
3**Q10**

건축물관리법에 따른 정기점검을 받는 공동주택 대상은 어떻게 되나요?

**A**

연면적 3,000㎡이상으로써 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 해당하지 않는 비 의무관리대상 공동주택은 정기점검 대상에 해당됩니다.

**Q11**

건축물관리법에 따른 정기점검 대상이 아닌 공동주택은 어떻게 되나요?

**A**

「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택과 연면적 3,000㎡ 미만의 비 의무관리대상 공동주택은 정기점검 대상에 해당되지 않습니다.



국토안전관리원

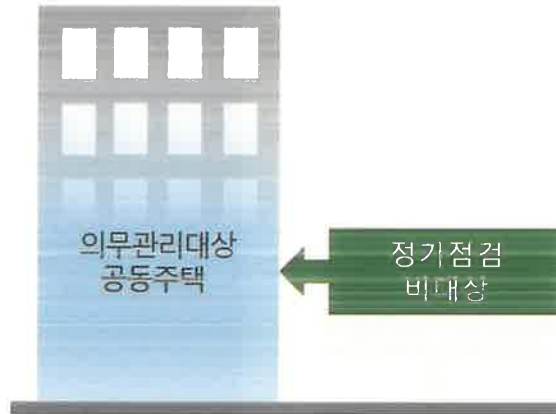


공동주택 및 복합건축물 관련 정기점검 대상 여부 유형

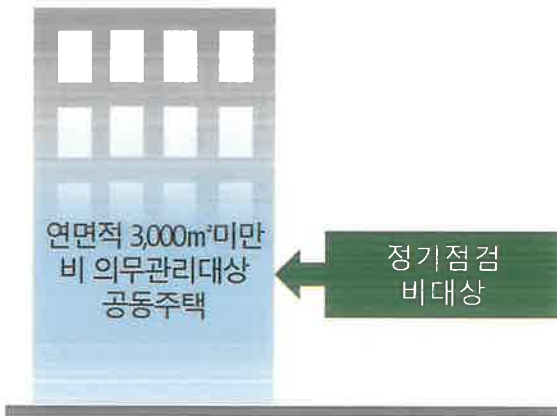
구 분		건축물관리법 정기점검 대상	비고
① 의무관리대상 공동주택		비 대상	
② 비 의무 관리대상 공동주택	㉠ 연면적 3,000㎡ 미만	비 대상	
	㉡ 연면적 3,000㎡ 이상	대상	
	소규모 공동주택으로써 공동주택 관리법에 따른 안전점검을 받은 경우	- (단, 3년 이내 실시 안전점검만 인정)	소규모 공동주택에 대한 공동주택관리법에 따른 안전점검은 필요 시 실시
③ 주택 외 집합 건축물* (집합건물법 적용 대상)	㉠ 연면적 3,000㎡ 미만	비 대상	
	㉡ 연면적 3,000㎡ 이상	대상	
④ 의무관리대상 공동주택과 연면적 3,000㎡ 미만의 주택 외 집합 건축물이 동일 대지 내에 같이 있는 경우		비 대상	
⑤ 의무관리대상 공동주택과 연면적 3,000㎡ 이상의 주택 외 집합 건축물이 동일 대지 내에 같이 있는 경우		주택 외 건축물은 정기점검 대상	
⑥ 연면적 합계가 3,000㎡ 미만인 비 의무관리대상 공동주택과 주택 외 집합 건축물이 동일 대지 내에 같이 있는 경우		비 대상	
⑦ 연면적 합계가 3,000㎡ 이상인 비 의무관리대상 공동주택과 주택 외 집합 건축물이 동일 대지 내에 같이 있는 경우		대상	

※ 주택 외 건축물 : 집합건물법 적용 대상의 구분소유 건축물(오피스텔, 구분 소유 점포 등)

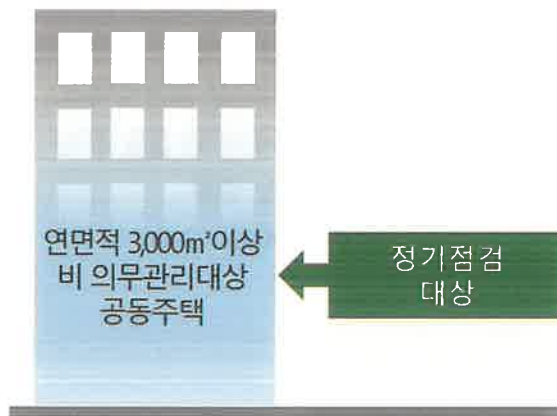
유형별 정기점검 대상여부 세부 예시  
(공동주택 및 집합건축물 관련)



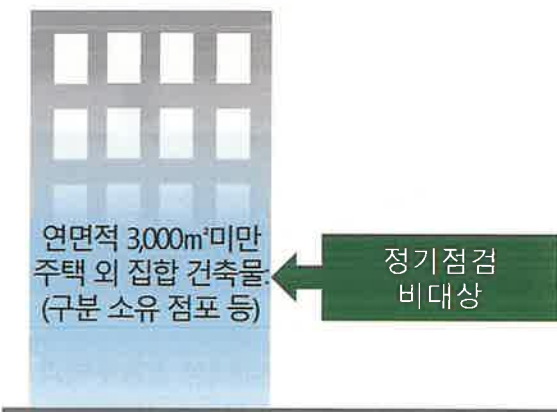
① 의무관리대상 공동주택 (비대상)



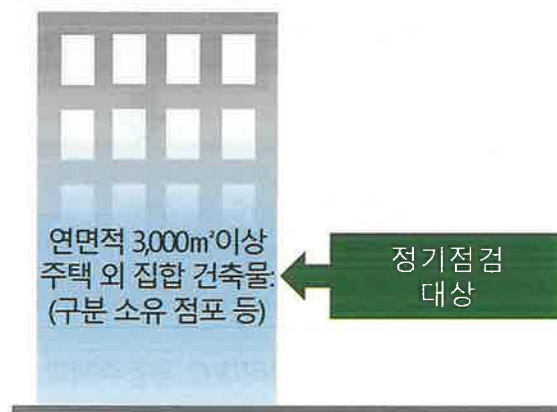
① 의무관리대상 공동주택  
(비대상)



②-⑥ 연면적 3,000㎡ 이상 비의무관리대상  
공동주택 (대상)



③-① 연면적 3,000㎡ 미만의 주택 외  
집합건축물 (비대상)

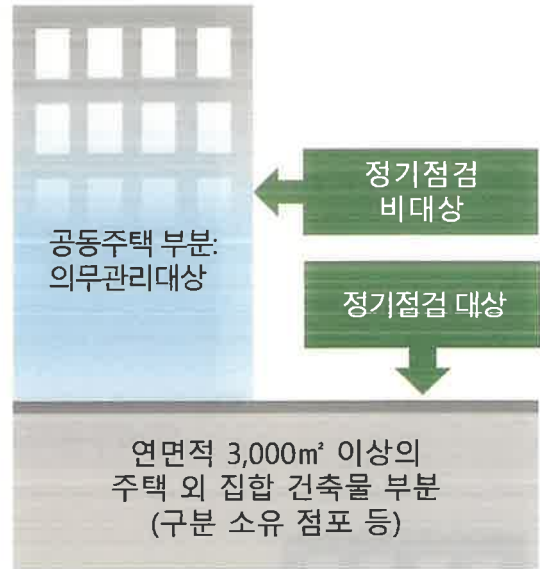


③-② 연면적 3,000㎡ 이상의 주택 외  
집합건축물 (대상)

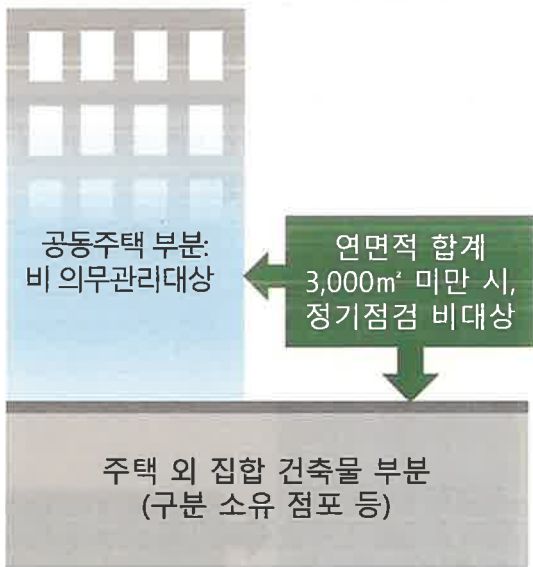
유형별 정기점검 대상여부 세부 예시  
(공동주택 및 집합건축물 관련)



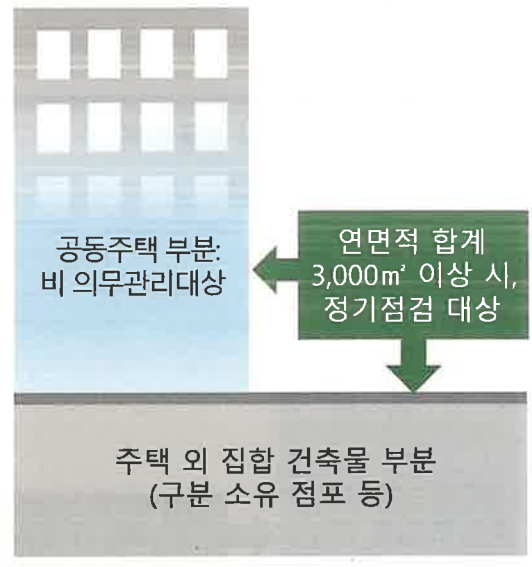
- ④ 동일대지 내 의무관리대상 공동주택과 연면적 3,000㎡ 미만의 주택 외 집합 건축물이 같이 있는 경우  
(모두 비대상)



- ⑤ 동일대지 내 의무관리대상 공동주택과 연면적 3,000㎡ 이상의 주택 외 집합 건축물이 같이 있는 경우  
(공동주택: 비대상, 집합 건축물: 대상)



- ⑥ 동일대지 내 비 의무관리대상 공동주택과 주택 외 집합 건축물의 연면적 합계가 3,000㎡ 미만인 경우  
(비대상)



- ⑦ 동일대지 내 비 의무관리대상 공동주택과 주택 외 집합 건축물의 연면적 합계가 3,000㎡ 이상인 경우  
(대상)

**Q12**

**장기간 미 사용중인 건축물도 「건축물관리법」에서 다른 정기점검 대상에 해당되나요?**

**A**

장기간 미사용 중인 경우에도 국민의 안전 등을 확보하기 위해 건축물의 정기점검을 실시하도록 하고 있습니다. 다만, 재개발, 재건축 등 관련법령의 절차에 따라 해체(철거)가 예정된 경우 허가권자가 판단하여 점검 실시 여부를 결정할 수 있습니다.

**+A**

「건축물관리법」 제13조 제1항, 「건축물관리법 시행령」 제8조 제1항

**Q13**

**건축물관리점검(정기점검) 업무대가는 어떻게 산정하나요?**

**A**

정기점검 대가는 「건축물관리점검지침」(국토교통부 고시 2022-332호) 제32조~제39조에 따라 최신 한국엔지니어링업체 임금실태조사(건설부분) 결과를 고려하여 건축물의 연면적별로 산정합니다. 같은 지침 제2조제2항에 따라 지침의 적용이 적합하지 않은 경우에는 별도 산정할 수 있습니다.

**+A**

건축물 면적별 정기점검 기본 업무대가는 ① 해당 연도에 「도시정비법」, 「공동주택관리법」, 「시설물안전법」에 따라 안전점검·안전진단 등이 실시되어, 구조안전에 관한 사항을 생략하여 정기점검을 실시할 경우 대가 감액 가능 ② 현황 도서작성 및 공작물 점검은 별도 실비로 추가 산정 및 마감재 해체·복구 등 선택과업 비용은 관련 단가를 참고하여 추가 산정 가능 ③ 점검의 난이도를 고려하여 건축물의 경과 연수, 용도에 따른 조정비(「건축물관리점검지침」 별표 2)를 적용하여 대가를 추가 산정 가능합니다.

**+A**

건축물 생애이력 관리시스템([www.blcm.go.kr](http://www.blcm.go.kr)) 공지사항에 업로드된 “정기점검 업무대가 산정표”를 참고하시면 간편하게 산정하실 수 있습니다.



**Q14**

**점검대가 산정 시 소요 일(日)수에 대한 기준은 없나요?**

**A**

점검대가 산정 시 소요 일(日)수에 대한 기준은 없습니다.

**+A**

「건축물관리점검지침」 별표1의 기준인원수는 정기점검에 필요한 직접 인건비 산정을 위한 기준사항으로, 건축물관리점검기관의 여건에 따라 적정한 투입인원 및 기간 등을 조정하여 정기점검 실시가 가능합니다.

**Q15**

**직접인건비 산정 시 「건축물관리점검지침」 제33조제4항에 따른 연면적별 직선보간 적용 시 해당 연면적이 100,000㎡ 이상의 경우는 어떻게 하나요?**

**A**

가장 인접한 연면적 30,000㎡와 100,000㎡에 대한 직접인건비에 의하여 직선보간법으로 산출하면 됩니다.



## Q16

## 대규모점포, 준대규모점포는 정기점검 대상에서 제외되나요?

## A

「유통산업발전법」 제2조3호에 따른 대규모점포(쇼핑몰, 백화점, 복합쇼핑몰, 전문점 등) 및 제4호에 따른 준대규모 점포(대규모점포 경영회사 직영점포 등)는 정기점검 대상에서 제외됩니다.

〈참 고〉 (「유통산업발전법」 제2조)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 1., 2. 〈생략〉
3. “대규모점포”란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 매장을 보유한 점포의 집단으로서 별표에 규정된 것을 말한다.
  - 가. 하나 또는 대통령령으로 정하는 둘 이상의 연접되어 있는 건물 안에 하나 또는 여러 개로 나누어 설치되는 매장일 것
  - 나. 상시 운영되는 매장일 것
  - 다. 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상일 것
4. “준대규모점포”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 점포로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
  - 가. 대규모점포를 경영하는 회사 또는 그 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사를 말한다)가 직영하는 점포
  - 나. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 상호출자제한기업집단의 계열회사가 직영하는 점포
  - 다. 가목 및 나목의 회사 또는 계열회사가 제6호가목에 따른 직영점형 체인사업 및 같은 호 나목에 따른 프랜차이즈형 체인사업의 형태로 운영하는 점포

## Q17

## 건축물 내 다중이용업소가 일부만 있는 경우 건물 전체를 점검해야 하나요?

## A

「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업소가 있는 건축물로서, 지자체 조례로 정하는 건축물은 「건축물관리법 시행령」 제8조에 따라 정기점검 대상에 포함되므로, 건축물 전체에 대하여 점검해야 합니다. 다만, 같은법 시행령에 명시된 점검 비대상 건축물 부분이 같이 있는 경우 해당 부분은 제외됩니다.

같은 대지 또는 건축물 내에 대규모점포, 준대규모점포 등과 같은 정기점검  
비대상 건축물 부분과 다중이용 건축물, 다중이용업소 등과 같은 정기점검 대상  
건축물 부분이 같이 있는 경우 정기점검의 범위는 어떻게 되나요?

A

같은 대지 또는 건축물 내에 정기점검 대상 건축물 부분과 비대상 건축물 부분이 수직 또는  
수평적으로 구분된 경우, 원칙적으로 점검항목별로 해당하는 건축물 부분을 점검합니다.  
다만, 대상 건축물 밖에 있는 건축물 또는 시설이 점검대상 건축물과 점검항목별로 기능이  
연계 되는 경우(공용부분 및 시설, 설비 등), 정기점검 제도 취지를 고려할 때, 해당 부분을  
포함하여 점검합니다.

세부적인 점검항목별 점검대상 여부는 점검 전 사용승인도면 검토, 관리자와 협의, 사전  
답사 등을 통해 판단 및 구분하여 점검계획 수립 시 반영하며, 필요시 지자체 담당자와  
사전 협의 바랍니다.

〈참 고〉 (「건축법시행령」 제2조제17호, 제17호의2, 제18호)

17. “다중이용 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물

- |                                   |                |                     |
|-----------------------------------|----------------|---------------------|
| 1) 문화 및 집회시설<br>(동물원 및 식물원은 제외한다) | 2) 종교시설        | 3) 판매시설             |
| 4) 운수시설 중 여객용 시설                  | 5) 의료시설 중 종합병원 | 6) 숙박시설 중<br>관광숙박시설 |

나. 16층 이상인 건축물

17의2. “준다중이용 건축물”이란 다중이용 건축물 외의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당  
하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물을 말한다.

- |                                   |                |                  |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| 가. 문화 및 집회시설<br>(동물원 및 식물원은 제외한다) | 나. 종교시설        | 다. 판매시설          |
| 라. 운수시설 중 여객용 시설                  | 마. 의료시설 중 종합병원 | 바. 교육연구시설        |
| 사. 노유자시설                          | 아. 운동시설        | 자. 숙박시설 중 관광숙박시설 |
| 차. 위락시설                           | 카. 관광 휴게시설     | 타. 장례시설          |

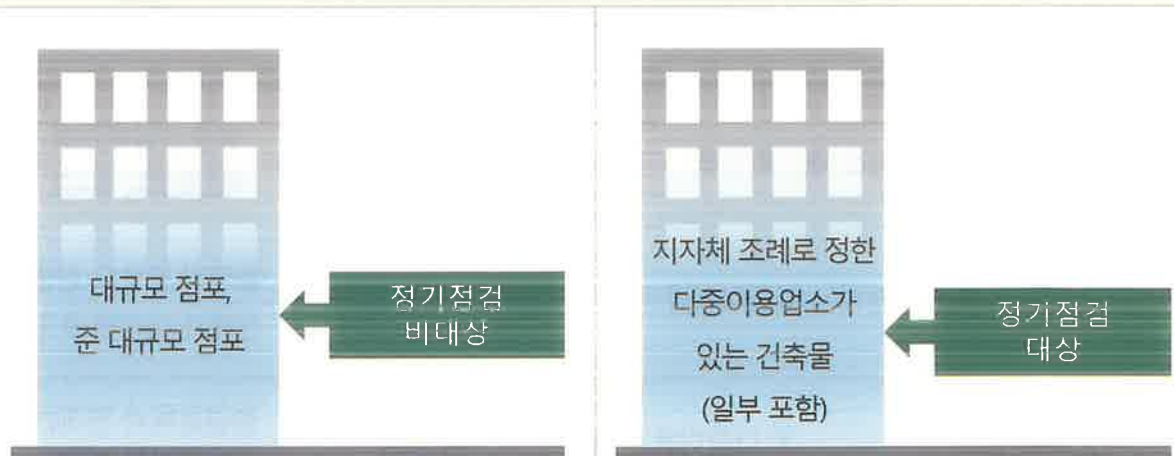
18. “특수구조 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

- 가. 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지(支持)되지 아니한 구조로 된 보·차양 등이 외벽(외벽이 없는  
경우에는 외곽 기둥을 말한다)의 중심선으로부터 3미터 이상 돌출된 건축물
- 나. 기둥과 기둥 사이의 거리(기둥의 중심선 사이의 거리를 말하며, 기둥이 없는 경우에는 내력벽과  
내력벽의 중심선 사이의 거리를 말한다. 이하 같다)가 20미터 이상인 건축물
- 다. 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된  
건축물

대규모 점포 및 다중이용건축물, 다중이용업소 관련 정기점검 대상 여부 유형

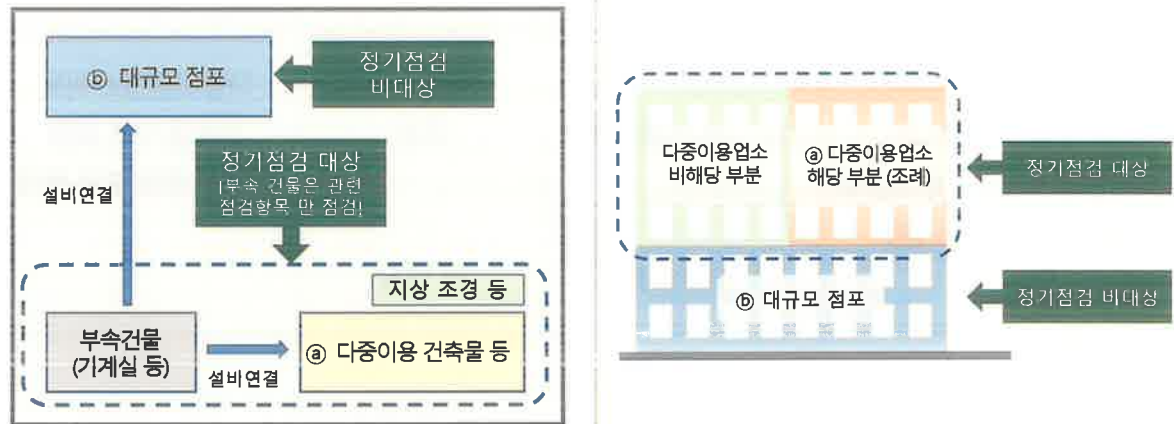
구 분		건축물관리법 정기점검 대상	비고
① 대규모점포, 준대규모 점포		비 대상	「유통산업발전법」 제2조3호, 제4호
② 지자체 조례로 정하는 다중이용업소		대상	일부의 경우도 건물 전체가 대상에 포함
③ 동일 대지 내 다중이용건축물과 대규모 점포가 같이 있는 경우	㉠ 다중이용건축물	비 대상	점검항목과 연계된 부속건물 포함
	㉡ 대규모점포	비 대상	
④ 동일 건축물 내 다중이용업소(일부)와 대규모 점포 가 같이 있는 경우	㉠ 다중이용업소	대상	다중이용업소 이외 건축물 부분 포함 (대규모 점포 부분 제외)
	㉡ 대규모점포	비 대상	

유형별 정기점검 대상여부 세부 예시  
(대규모점포, 준대규모점포 및 다중이용건축물, 다중이용업소 관련)



① 대규모점포, 준대규모 점포 (비대상)

② 지자체 조례로 정하는 다중이용업소 (대상)



③ 동일 대지 내 다중이용건축물과 대규모 점포가 같이 있는 경우  
- 다중이용건축물, 부속건물 등 연계 점검항목: 대상  
- 대규모점포: 비대상

④ 동일 건축물 내 다중이용업소(일부)와 대규모 점포가 같이 있는 경우  
- 다중이용업소 및 그 외 건축물 부분: 대상  
- 대규모점포: 비대상

**Q1** 건축물 정기점검의 시기는 어떻게 되나요?

A

「건축물관리법」제13조제2항에 따라 사용승인일로부터 5년 이내에 최초로 실시하고, 점검을 시작한 날을 기준으로 3년마다 실시(착수)하여야 합니다. (매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전일까지)

**Q2** 건축물 정기점검 소요일이 하루 이상일 경우 법제13조제3항에 따른 기준일은 어떻게 보아야 하나요?

A

정기점검 기준일은 2020년5월1일 이후 최초 정기점검을 시작(착수)한 날이 됩니다. (다음 점검은 3년후 기준일 전일까지 시작해야 합니다.)

**Q3** 관리자가 정기점검 기준일 이전(지자체에서 통보를 받기 전)에 점검을 하고자 할 때 절차는 어떻게 되나요?

A

① 관리자가 지자체에 점검을 실시하고 싶다고 알리면, ② 지자체는 건축물관리점검 기관을 지정하여 해당 관리자에게 알려야 합니다.

**Q4** 하나의 대지 내 여러 건축물이 있는 경우, 점검기간이 도래한 건축물과 아직 도래하지 않은 건축물의 점검을 동시에 점검 할 수 있나요?

A

가능합니다. 이 경우 해당 사항을 지자체에 알려야 합니다.

+A

지자체 담당자는 (점검기관의 보고서 제출을 위해) 생애이력관리시스템에서 해당 건축물을 점검 대상에 포함해서 재통보 해야 합니다.



Q5

기존에 「건축법」에 따른 건축물 유지·관리 점검을 받은 건축물의 정기점검 시기는 어떻게 되나요?

A

「건축물관리법」 부칙제3조에 따라 2020년 5월 1일 이전 최근 점검을 시작한 날을 기준으로 3년 이내 실시해야 합니다.

Q6

건축물을 리모델링한 경우 사용승인일은 언제로 보아야 하나요?

A

「건축물관리법」 제13조제3항의 건축물의 사용승인일은 건축물의 최초 사용승인일을 의미합니다. 다만, 건축물을 「건축법」, 「주택법」 등에 따른 인허가를 득하고 리모델링을 하여 건축물의 전반적인 기능이 개선되었다고 볼 수 있는 경우 「주택법」에 따른 리모델링 사용검사일 및 「건축법」에 따른 리모델링 사용승인일을 기준으로 정기점검 도래시기를 결정할 수 있습니다.

Q7

「건축물관리법」 제정 이후 사용승인 및 용도변경을 완료한 경우, 최초 정기점검은 언제까지 실시해야 하나요?

A

「건축물관리법」에 따른 최초 정기점검은 해당 건축물의 사용승인일로부터 5년 이내에 실시해야 합니다. 용도변경 등으로 정기점검 대상 건축물이 된 경우 점검시점에 대하여 별도로 정한 명시적인 규정이 없어 위와 동일하게 사용승인일로부터 5년 이내에 정기점검을 실시해야 합니다.

+A

「건축물관리법」 제13조 제3항

Q8

「건축물관리법」상 정기점검 대상인 건축물을 최초 정기점검을 받지 않은 상태에서 리모델링 하거나 증축할 경우, 점검시기를 어떻게 산정하나요?

A

최초 정기점검을 수행하지 않은 건축물을 리모델링할 경우, 기존 건축물 부분은 사용승인 후 5년 이내에, 리모델링 부분은 해당 부분의 사용승인 후 5년 이내에 정기점검을 실시해야 합니다. 효율적인 건축물 관리를 위해 리모델링 부분은 사용승인 후 5년 이내의 기간 중 기존 건축물 부분의 정기점검 시 일괄 실시할 수 있습니다.

+A

「건축물관리법」 제13조 제3항



Q9

소규모 공동주택 안전관리를 실시한 경우, 정기점검 주기가 어떻게 되나요?

A

「건축물관리법 시행령」 제8조(정기점검 대상 건축물 등)에 따라 정기점검을 실시해야 하는 날부터 3년 이내에 「공동주택관리법」 제34조제2호에 따라 소규모 공동주택 안전관리를 실시한 공동주택은 정기점검 대상에서 제외하고 있습니다.

여기서 ‘정기점검 대상에서 제외’의 의미는 「공동주택관리법」 제34조제2호에 따른 안전점검을 「건축물관리법」에 따른 정기점검으로 인정한다는 뜻입니다. 따라서, 건축물 정기점검의 점검주기에 따라 소규모 공동주택 안전점검 시작일부터 3년 이내에 건축물 정기점검을 수행하여야 합니다.



Q10

정기점검(건축물관리점검) 보고서는 어떻게 제출해야 하나요?

A

정기점검을 마친 날로부터 30일 이내 건축물생애이력관리시스템([www.blcm.go.kr](http://www.blcm.go.kr))으로 제출하면 됩니다.

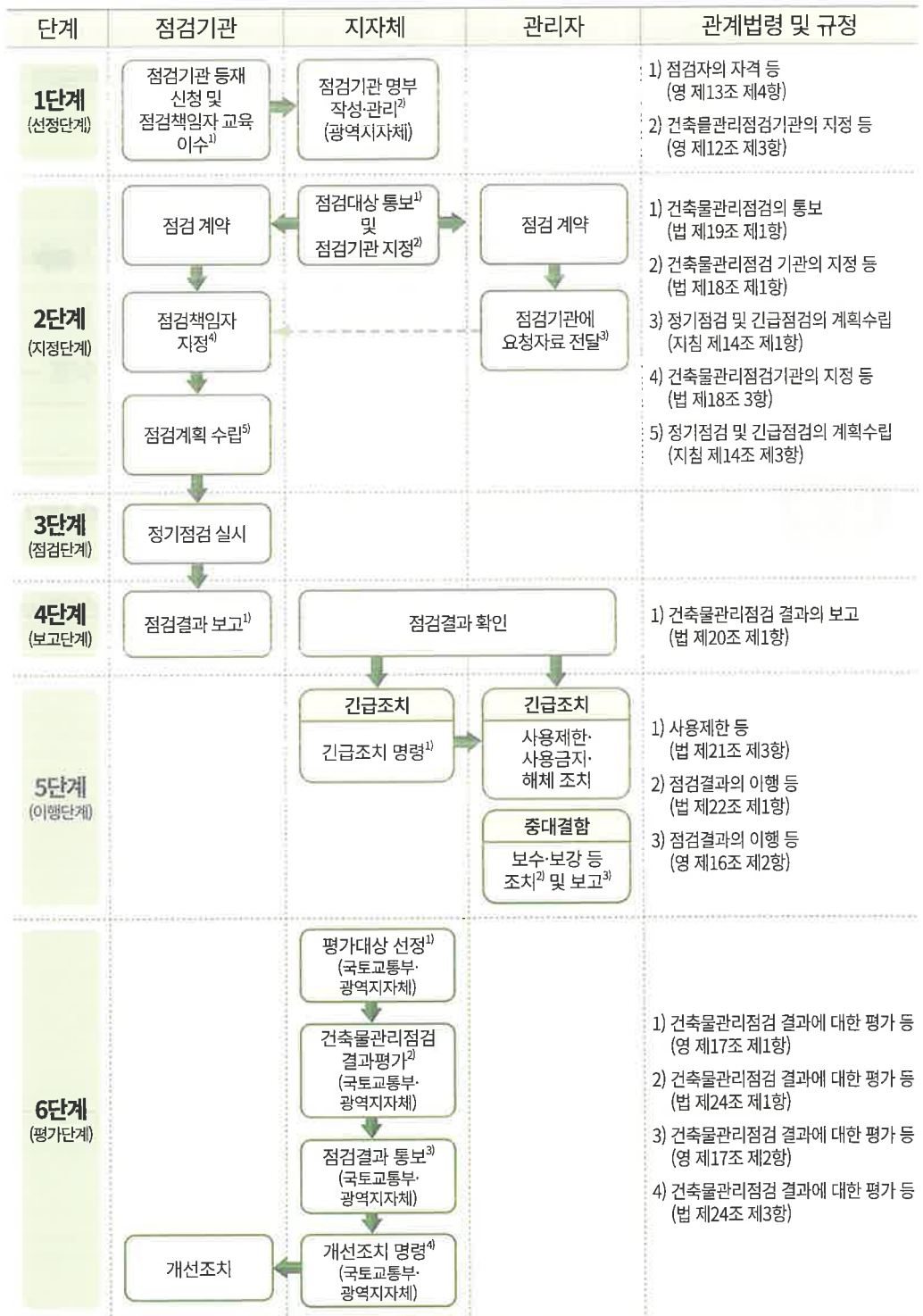
## 점검 절차, 방법 및 결과보고 등

Q1

정기점검 점검 절차 및 방법은 어떻게 되나요?

A

「건축물관리점검지침(국토교통부고시 제2022-332호)」 제2장, 제3장 및 별지 서식 제1호, 제2호 등에 따라 점검을 실시하면 됩니다.



< 건축물 정기점검 절차 >



Q2

**사용승인을 받은 날로부터 20년이 지난 후에 처음 실시하는 정기점검의 방법은 어떠한가요?**

A

「건축물관리법 시행령」 제8조제3항제3호나목 및 「건축물관리점검지침(국토교통부 고시 제2022-332호)」 제15조제2항 및 제3항에 따라 구조안전에 대한 점검을 추가 실시해야 합니다.

+A

이 경우 「건축물관리점검지침」 별표1에 따라 점검대가를 추가 산정할 수 있습니다.

Q3

**사용승인 설계도서가 없는 경우에는 어떻게 점검을 해야 하나요?**

A

도서 작성은 필수사항은 아니나, 현황도면 등의 작성을 권합니다. 이 경우 「건축물관리점검지침」 제32조제2항에 따라 업무대가가 추가될 수 있습니다.

Q4

**정기점검 매뉴얼에서 세부항목에 기재되어있는 괄호안의 (\*건)의 숫자는 무엇을 의미하나요?**

A

세부항목 바로 아래 세부항목 점검현황이 있으며, 각 유형이 기재되어있습니다. 괄호안의 (\*건)에서 숫자의 의미는 각 유형의 수를 의미합니다.

+A

예시로, “3.1.1. 대지의 조경”(p.19)의 괄호안에 (6건)으로 되어있고 유형은 실외기, 간이 시설물, 쓰레기 분리시설, 실재 훼손, 바닥 포장, 기타로 되어 있습니다.

Q5

**건축물관리점검지침 별지 제2호 서식에서 “건축물관리계획의 수립 및 이행이 적합한지 여부”의 등급 산정은 어떻게 하나요?**

A

건축물관리계획이 수립되지 않은 건축물은 관리계획의 이행이 적합한지 여부를 점검할 수 없기 때문에 관리계획 수립 여부만 확인하고, 등급은 산정하지 않습니다.

Q6

관련법규의 시행일 이전에 사용승인 받은 건축물의 경우 “점검세부항목 및 계량적 평가”를 어떻게 작성해야 하나요?

A

관련법규의 시행일 이전에 사용승인 받은 건축물에 대하여,

1. “현행기준과의 비교·검토” 관련법규의 시행일 이전에 사용승인 여부와 관계 없이 점검책임자 판단으로 개선필요 / 해당없음을 체크합니다.
2. 설계도서와의 적합여부는 해당 건축물의 사용승인 당시 관련법규의 적용을 받지 않은 경우 해당없음에 체크합니다.
3. “세부항목 점검”도 해당 건축물의 사용승인 당시 관련법규의 적용을 받지 않은 경우 해당없음에 체크합니다.

기 타

Q1

정기점검에 대한 표준계약서가 있나요?

A

네, 「건축물 정기점검 매뉴얼」 부록 제4호에 표준계약서가 수록되어 있으니 참고 하시기 바랍니다.

Q2

공실 또는 소규모 공동주택 등 관리자가 부재한 경우에도 「건축물관리법」에서 규정하는 정기점검을 실시해야 하나요? 실시해야 한다면 점검 비용 부담 주체는 누구인가요?

A

「건축물관리법」에서 규정하는 정기점검 대상 건축물이라면 정기점검을 실시해야 합니다. 비용 부담은 「건축물관리법」에서 별도로 정하는 바가 없으므로 해당 건축물의 관리자가 부담해야 하며, 이때 ‘관리자’는 「건축물관리법」 제2조 제3항에 따라 ‘해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자’로 볼 수 있습니다.

+A

「건축물관리법」 제2조 제3호, 「건축물관리법」 제13조 제1항, 「건축물관리법 시행령」 제8조 제1항





## 2. 건축물관리점검기관 관련

### 기관 등록

#### Q1 건축물관리점검기관 등록 시 장비의 사양은 어떻게 되나요?

A

「건축물관리법 시행령」 [별표1](건축물관리점검기관의 요건)에 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물 등 점검기관 등록을 위한 장비는 모두 5가지이며, 그 내용은 아래와 같습니다. 그러나, 각 개별 장비의 사양은 별도로 규정하고 있지 않습니다. 다만, ① 정기점검을 수행함에 있어 무리가 없는 수준 ② 각 장비의 용도에 맞는 장비를 권고 합니다.

가. 망원경, 균열폭측정기 : 구조 부재의 균열 및 손상에 대한 육안 점검시 사용

나. 레이저 거리측정기 : 도면과 일치여부 파악을 위한 거리측정, 부재길이 및 높이 측정시 사용(면적 산정을 위한 길이를 확인하기 위한 목적으로 사용 가능)

다. 열화상카메라 : 에너지 및 친환경(열손실방지) 점검을 위해 단열성능 점검, 설비 배관의 누수 및 단열성능 점검 등에 사용

라. 전자내시경 : 마감재 일부를 해체하지 못하는 경우 주요구조부의 손상을 점검해야 하는 경우 사용(콘크리트 부재의 박리·박락 여부 판단이 가능한 수준)

마. 측량기(수준·각도 측정용) : 수준 측정용의 경우 마감재의 수준 점검 시, 또는 부동 침하에 의한 기울기 측정시 사용, 각도 측정용의 경우 건물기울기 측정시 사용

**+A** 측량기는 수준 측정용 및 각도 측정용이 모두 있어야 합니다.

#### Q2

하나의 건축물관리점검기관이 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물 등 점검과 안전진단 기관을 중복으로 등록해도 되나요?

A

해당 요건에 적합하면 중복등록이 가능합니다.

**+A**

「건축물관리법」에 따른 정기/긴급/소규모 노후건축물등 점검기관 및 안전진단과 기술 인력 중복 등록이 가능하며, 「시설물안전법」 또는 타 법령에 따른 기관과의 기술 인력 중복 등록도 가능합니다.



## 기관 지정

Q1

지방자치단체에서 지정하는 건축물관리점검기관에서만 점검을 받아야 하는 이유는 무엇인가요?

A

「건축물관리법」에는 이 법 제정 전 시점의 「건축법」 제35조 등에 따른 정기점검 시 건축물 관리자가 점검업체를 직접 선정하면서 점검결과의 객관성이 훼손되거나 부실 점검 우려가 있었던 점을 예방하기 위해, 지방자치단체가 관련 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 건축물관리점검기관을 지정하고 관리자에게 알리도록 정하고 있습니다.

+A

「건축물관리법」 제18조 제1항, 「건축물관리법 시행령」 제12조 제5항

Q2

건축물의 관리자가 지정된 건축물관리점검기관을 거부할 경우 어떻게 해야 하나요?

A

「건축물관리법」 제18조제5항각호에 해당하는 경우에는 관리자가 점검기관의 교체를 요청할 수 있으며, 해당 지자체장(특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장)은 사유가 정당하다고 인정되는 경우 점검기관을 변경하여 관리자에게 알려야 합니다.

+A

이 경우 지자체장은 생애이력관리시스템에서 ‘통보 취소’ 한 후 다른 점검기관을 지정하여 다시 ‘통보’ 해야 합니다.

Q3

건축물관리점검기관의 지정 방법은?

A

「건축물관리법」 제18조제1항 및 같은 법 시행령 제12조제1항에 해당하는 건축물 관리점검기관의 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 같은 법 시행령 제12조 제5항에 따라 해당 지자체장(특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장)이 조례로 정할 수 있도록 되어 있으며, 해당 지자체장은 건축물 생애이력 관리시스템을 통해 건축물관리점검기관을 임의 또는 직접 지정 할 수 있습니다. 「건축물관리법 시행규칙」 제7조에 따라 지자체장은 정기점검 대상으로 관리자에게 통지하는 경우 지정된 건축물관리점검기관을 함께 알려주어야 합니다.

+A

생애이력관리시스템을 통해 점검 통보서를 작성하고 출력할 수 있습니다.



**Q4**

지자체장이 건축물관리점검기관을 지정하는 것이 점검비용 상승 등의 문제가 있어서 민원이 많은데, 다른 방안은 없나요?

**A**

「건축물관리법」은 ‘노후 건축물 안전관리 대책’(19.1, 현안점검조정회의)’의 후속 조치로 제정되었으며, 그 중 대표적인 내용이 지자체장이 점검기관을 직접 관리·지정하는 것입니다. 관리자가 점검기관을 선정하는 기존 방식은 저가 수주로 인한 부실점검을 야기한다는 문제가 있어, 건축물 안전을 위하여 규정된 사항입니다.

**Q5**

점검기관이 점검비용을 과다 청구할 경우 어떻게 해야 하나요?

**A**

청구된 점검 비용이 「건축물관리점검지침」에 따른 대가를 초과하는 등 과도하게 청구된 경우 「건축물관리점검지침」을 위반한 경우로 판단될 수 있으므로, 「건축물관리법」 제18조제5항에 따라 관리자는 지자체장에게 점검기관의 교체를 요청할 수 있습니다.

**+A**

변경 권한은 지자체장에게 있으므로 세부사항은 해당 지자체에 문의하시기 바랍니다.

**Q6**

점검은 반드시 지정된 점검기관에 의뢰하여 수행해야 하나요?

**A**

「건축물관리법 시행령」 제8조제2항에서 관리자는 지정받은 점검기관에 의뢰하도록 명시하고 있습니다. 지정받지 않은 점검기관에 의뢰하여 점검을 수행할 수 없습니다.

**Q7**

점검기관에 대한 지자체장의 (시스템상 무작위 추출 방식이 아닌) 직접 지정 요건은 무엇인가요?

**A**

「건축물관리법 시행령」 제12조제5항 점검기관의 지정에 관한 사항은 지자체 조례로 정하도록 규정하고 있는 사항으로 이 법에서는 지정방법 또는 요건에 대해 구체적으로 기술되어 있지 않습니다.

**+A**

무작위 추출 방식은 점검기관 지정의 형평성과 공정성 등을 고려하여 권장하는 사항입니다.



Q8

지방자치단체에서 지정한 건축물 관리점검기관을 변경할 수 있나요?

A

해당관리자는 다음과 같은 사유로 건축물관리점검기관의 교체를 요청할 수 있으며, 지자체장이 그 사유가 정당하다고 인정하는 경우 건축물관리점검기관을 변경하여 관리자에게 알리도록 하고 있습니다.

- ① 거짓이나 부정한 방법으로 건축물관리점검기관으로 지정을 받은 경우
- ② 건축물관리점검에 요구되는 점검자 자격기준에 적합하지 아니한 경우
- ③ 점검자가 고의 또는 중대한 과실로 건축물관리점검지침에 위반하여 업무를 수행한 경우
- ④ 건축물관리점검기관이 정당한 사유 없이 건축물관리점검을 거부하거나 실시하지 아니한 경우

+A

「건축물관리법」 제18조 제2항, 「건축물관리법」 제18조 제5항

### 3. 건축물 정기점검 결과 평가

Q1

건축물관리점검(정기점검) 결과 평가대상 선정은 어떻게 하나요?

A

「건축물관리점검 결과에 대한 평가 운영규정」 제4조에 따라

- ① 건축물의 용도, 연면적, 층수 등을 고려하여 무작위로 선정된 경우
- ② 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 평가를 의뢰하는 경우
- ③ 구조강화점검을 실시한 경우
- ④ 업무대가 산정기준의 100분의 70미만의 금액으로 점검계약을 체결한 경우
- ⑤ 안전진단을 실시한 경우
- ⑥ 건축물관리점검을 성실하게 실시하지 아니함으로써 공중의 안전에 위험을 발생시킬 우려가 있다고 인정되는 경우(부실보고서라고 판단되는 경우)



**Q2****예비평가 결과를 통보받았는데 해당 결과는 어떤 것인가요?****A**

귀 기관이 실시한 건축물관리점검(정기점검) 결과에 대해 평가대상이 되었음을 알리고, 점검 결과에 대한 평가 심의 전에 예비평가 결과를 통보하며, 예비평가 결과에 대한 이의 내용이 「건축물관리점검 결과에 대한 평가 운영규정」 제8조제3항 각호에 해당하는 경우 소명자료 제출 안내를 위해 발송한 자료입니다.

**+A**

「건축물관리점검 결과에 대한 평가 운영규정」 제8조제3항 각 호에 해당하지 않는 증빙자료 등의 이의내용은 평가심의 시 반영되지 않을 수 있습니다.

**Q3****예비평가 결과를 통보 받은 후 소명자료를 반드시 제출해야 하나요?****A**

소명자료 제출은 의무가 아니며, 국토안전관리원에서 수행한 예비평가 결과에 이의가 없는 경우, 제출하지 않아도 무방합니다. 소명자료를 제출하지 않는 경우 예비평가 결과는 평가 심의에 바로 상정됩니다.

**+A**

소명자료 제출은 예비평가 결과에 이의가 있는 경우 그 내용에 대해 증빙이 가능한 자료를 제출하는 것으로서, 수정 또는 개선된 보고서를 제출하는 것이 아니며, 수정(개선)된 보고서는 예비평가 및 평가 심의에 반영하지 않습니다.

**Q4****정해진 기간 내에 정기점검을 이행하지 않거나, 점검 후 조치사항을 시정하지 않는 경우, 어떠한 행정처분을 받게 되나요? 만약 과태료가 부과된다면 납부 의무자는 누구인가요?****A**

정기점검을 실시하지 않거나, 정기점검 결과에 따라 필요한 조치를 이행하지 않을 경우 1차 위반 시 500만 원, 2차 위반 시 750만 원, 3차 위반 시 1천만 원 이하의 과태료가 부과됩니다. 과태료는 「건축물관리법」상 관리자인 ‘관련 법령에 따라 관리자로 규정된 자’ 또는 ‘소유자와의 계약 등에 따라 관리책임을 진 자’ 등에게 부과됩니다.

**+A**

「건축물관리법」 제2조 제3호, 「건축물관리법」 제54조 제2항 제2호, 「건축물관리법 시행령」 제40조 등



