

NCS기반

# 유 지 관 리 정 보 수 집

부천대학교 토목공학과  
최 준 혁 교수

## NCS 기반 교과 운영 강의 계획서

교과목 정보								
대상학과	토목공학과	교과목명	유지관리정보수집	이수구분	전공선택			
학년-학기	2학년 1학기	학 점	2학점	시수	30시간			
강의유형	이론(50%) 실습(50%)	수업운영 유형	대면수업	담당교수	최준혁			
능력단위 정보								
대분류	건설	중분류	건설공사관리	소분류	건설시공후관리	세분류/ 직무명	유지관리	
능력 단위	유지관리정보수집		능력단위 코드	LM1401030103_14v2		능력단위 교육시간	20	
능력 단위 요소	요소명			요소코드		교과적용여부		
	기존 유지관리 대장 정보 수집하기			1401030103_14v2.1		사용		
	현장별 설문조사 실시하기			1401030103_14v2.2		사용		
	계측자료 수집하기			1401030103_14v2.3		사용		
	사용자의 품질 요구사항 수집하기			1401030103_14v2.4		사용		
	유사 시설물 유지관리 자료 수집하기			1401030103_14v2.5		사용		
교 과 목 개 요 및 특 징	<b>[교과 개요]</b> 시설물의 유지관리를 위해서는 기존의 유지관리 정보, 설문조사 자료, 계측자료, 품질관련 자료 등의 정보의 내용을 확인, 파악하고 새로운 정보를 정확히 기록할 수 있어야 함. 이를 위해서는 시설물의 유지관리에 필요한 기존 대장 정보, 설문 조사 정보, 계측 자료 정보, 품질 정보, 기타 유사 관련 정보 등을 수집할 수 있는 능력이 필요하며, 여러 가지 사례를 통하여 그러한 능력을 학습할 수 있도록 함							
	<b>[교과 특징]</b> 시설물의 유지관리에 필요한 기존 대장 정보, 설문 조사 정보, 계측 자료 정보, 품질 정보, 기타 유사 관련 정보 등에 관한 개념과 활용도, 사례를 통한 실습으로 학습함							
교 목 육 표	시설물의 유지관리에 필요한 기존 대장 정보, 설문 조사 정보, 계측 자료 정보, 품질 정보, 기타 유사 관련 정보 등을 수집할 수 있다.							
교수·학습 방 법	이론강의	실습	발표	토론	팀 프로젝트	캡스톤 디자인	포트 폴리오	기타 (기재)
	○	○						
	a. 이론강의, b. 실습, c. 발표, d. 토론, e. 팀프로젝트, f. 캡스톤디자인, g. 포트폴리오(학습자/교수자), h. 기타							

	구분	교재명	저자명	출판사	구분
교 재 (NCS 학습모듈)	주교재	유지관리정보수집	-	-	학습모듈
	부교재				
	참고 교재				

장비 및 도구	빔프로젝터, 컴퓨터, 프린터, 문서작성프로그램
장비 부재에 따른 대체 교육방안	해당없음

주차별 학습내용		
〈1주차〉		
관련 능력단위 요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
기존 유지관리 대장 정보 수집하기 (1401030103_14v2.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>수업 오리엔테이션</li> <li>기존 유지관리 대장 정보 수집(1.1)               <ul style="list-style-type: none"> <li>유지관리의 개념 및 목적</li> <li>유지관리 법령별 점검의 종류, 점검 항목</li> <li>유지관리 대장의 주요 항목</li> <li>기존 유지관리 대장 관련 자료의 파악 및 정보 확인</li> </ul> </li> </ul>	이론강의
〈2주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
기존 유지관리 대장 정보 수집하기 (1401030103_14v2.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 유지관리 점검 일지 파악(1.2)               <ul style="list-style-type: none"> <li>주요 점검 항목에 대한 유지관리 점검일지 작성</li> <li>유지관리 점검일지의 내용 파악</li> <li>주요 항목에 대한 점검 사례 활용 실습</li> </ul> </li> </ul>	이론강의, 실습/ 컴퓨터 빔프로젝터
〈3주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
현장별 설문조사 실시하기 (1401030103_14v2.2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>설문대상자 선정 및 설문서 작성(2.1)               <ul style="list-style-type: none"> <li>설문조사의 정의와 특징</li> <li>설문조사의 절차, 오차, 신뢰성</li> <li>설문조사의 방법</li> </ul> </li> <li>설문조사 관련 통계의 내용               <ul style="list-style-type: none"> <li>기초 통계의 이해, 용의 정의 및 개념</li> </ul> </li> </ul>	이론강의
〈4주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
현장별 설문조사 실시하기 (1401030103_14v2.2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>설문대상자 선정 및 설문서 작성(2.1)               <ul style="list-style-type: none"> <li>설문조사 모의 실습 : 모집단 구성, 대상자 프레임 설정 설문서 작성 등</li> </ul> </li> <li>설문결과 분석(2.2)               <ul style="list-style-type: none"> <li>설문 문항의 분석, 자료 분석 및 통계처리 조사결과 분석 실습</li> </ul> </li> </ul>	이론강의, 실습/ 컴퓨터 빔프로젝터

주차별 학습내용		
〈5주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
계측자료 수집하기 (1401030103_14v2.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>계측자료의 수집(3.1)               <ul style="list-style-type: none"> <li>현장계측의 목적, 계측의 방법, 설치, 계측계획의 검토사항</li> <li>계측 위치 선정시의 검토사항</li> <li>계측기 항목 선정 및 계측기기 선택, 계측기 측정</li> </ul> </li> </ul>	이론강의
〈6주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
계측자료 수집하기 (1401030103_14v2.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>계측자료의 수집(3.1)               <ul style="list-style-type: none"> <li>계측 자료의 수집 및 유의사항</li> </ul> </li> <li>계측결과의 분석(3.2)               <ul style="list-style-type: none"> <li>계측 기기의 관리 항목</li> <li>계측 관리의 결과 및 자료 분석</li> <li>계측 관리의 결과 평가 및 활용하기</li> <li>계측결과 자료를 활용한 결과 분석 실습</li> </ul> </li> </ul>	이론강의, 실습/ 컴퓨터 빔프로젝터
〈7주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
사용자의 품질 요구사항 수집하기 (1401030103_14v2.4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>품질 요구사항 반영(4.1)               <ul style="list-style-type: none"> <li>품질관리의 목적과 계획</li> <li>건설공사의 품질관리 법령 및 주요 내용</li> <li>품질관리 계획의 내용</li> </ul> </li> </ul>	이론강의
〈8주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
사용자의 품질 요구사항 수집하기 (1401030103_14v2.4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>품질 요구사항 반영여부 확인(4.2)               <ul style="list-style-type: none"> <li>품질인증제도의 필요성과 목적</li> <li>품질인증대상 및 종류, 효과</li> <li>품질요구상 반영 여부 확인</li> </ul> </li> </ul>	이론강의
〈9주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
유사시설물 유지관리 자료 수집하기 (1401030103_14v2.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>공정별, 공종별 자료 수집(5.1)               <ul style="list-style-type: none"> <li>공정별, 공종별 단계 분류의 이해</li> <li>공정별, 공종별 유지관리 품질 개선 사례 이해</li> </ul> </li> </ul>	이론강의 실습/ 컴퓨터 빔프로젝터
〈10주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
유사시설물 유지관리 자료 수집하기 (1401030103_14v2.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설물 사용 목적별 자료 수집(5.2)               <ul style="list-style-type: none"> <li>시설물 사용 목적별 분류의 이해</li> <li>시설물 사용 목적별 유지관리 상태 점검(구조변경)</li> <li>유지관리 상태 점검에 대한 사례 활용 실습</li> </ul> </li> </ul>	이론강의 실습/ 컴퓨터 빔프로젝터

주차별 학습내용		
〈11주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
유사시설물 유지관리 자료 수집하기 (1401030103_14v2.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설물 사용 목적별 자료 수집(5.2)               <ul style="list-style-type: none"> <li>시설물 사용 목적별 분류의 이해</li> <li>시설물 사용 목적별 유지관리 상태 점검(용도변경, 하중변경)</li> <li>유지관리 상태 점검에 대한 사례 활용 실습</li> </ul> </li> </ul>	이론강의 실습/ 컴퓨터 빔프로젝터
〈12주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
유사시설물 유지관리 자료 수집하기 (1401030103_14v2.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>보수·보강 공법별 자료 수집(5.3)               <ul style="list-style-type: none"> <li>보수공법별 분류 및 공법의 내용 파악 (콘크리트 균열 및 손상의 보수)</li> <li>보수공법 사례 활용 실습</li> </ul> </li> </ul>	이론강의 실습/ 컴퓨터 빔프로젝터
〈13주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
유사시설물 유지관리 자료 수집하기 (1401030103_14v2.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>보수·보강 공법별 자료 수집(5.3)               <ul style="list-style-type: none"> <li>보수공법별 분류 및 공법의 내용 파악 (누수 균열의 보수)</li> <li>보수공법 사례 활용 실습</li> </ul> </li> </ul>	이론강의 실습/ 컴퓨터 빔프로젝터
〈14주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
유사시설물 유지관리 자료 수집하기 (1401030103_14v2.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>보수·보강 공법별 자료 수집(5.3)               <ul style="list-style-type: none"> <li>보강공법별 분류 및 공법의 내용 파악 (내진성능보강, 구조시스템 보강)</li> <li>보강공법 사례 활용 실습</li> </ul> </li> </ul>	이론강의 실습/ 컴퓨터 빔프로젝터
〈15주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
유사시설물 유지관리 자료 수집하기 (1401030103_14v2.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>보수·보강 공법별 자료 수집(5.3)               <ul style="list-style-type: none"> <li>보강공법별 분류 및 공법의 내용 파악 (구조부재 보강, 기초지반보강)</li> <li>보강공법 사례 활용 실습</li> </ul> </li> </ul>	이론강의 실습/ 컴퓨터 빔프로젝터

## NCS 기반 교과 평가계획서

교과목명	유지관리정보수집		담당교수	최준혁
직무명	유지관리		능력단위명 (능력단위코드)	유지관리정보수집 (LM1401030103_14v2)
평가 개요	구 분	배점	능력단위요소(요소코드)	
	진단평가	-	-	
	출석평가	20	-	
	직무수행능력평가1	30	기존 유지관리 대장 정보 수집하기(1401030103_14v2.1) 현장별 설문조사 실시하기(1401030103_14v2.2)	
	직무수행능력평가2	50	계측자료 수집하기(1401030103_14v2.3) 사용자의 품질 요구사항 수집하기(1401030103_14v2.4) 유사 시설물 유지관리 자료 수집하기(1401030103_14v2.5)	
	합 계	100	-	
평가항목	평가내용 및 방법			
진단평가	실시하지 않음			
직무수행 능력평가1	<ul style="list-style-type: none"><li>● 평가시기 : 7~8주차</li><li>● 평가방법 : 서술형 및 체크리스트</li><li>● 평가단위 : 기존 유지관리 대장 정보 수집하기(1401030103_14v2.1) 현장별 설문조사 실시하기(1401030103_14v2.2)</li><li>● 평가내용 및 배점</li></ul>			
	NCS 능력단위요소(요소코드) 및 수행준거			배점
	기존 유지관리 대장 정보 수집하기(1401030103_14v2.1)			15
	수행준거	1. 기존 유지관리 대장 정보를 수집하고 점검 일지를 파악할 수 있다. (평가내용) - 기존 유지관리 대장 정보 수집 - 기존 유지관리 점검일지 파악		
	현장별 설문조사 실시하기(1401030103_14v2.2)			15
	수행준거	1. 설문대상자를 선정하고 설문결과를 분석할 수 있다. (평가내용) - 설문 대상 시설물 선정 및 설문 대상자 선정 - 설문서 작성 및 설문결과 분석		
	계			30
	● 평가기준 :			
	NCS 능력단위요소(요소코드) 및 평가기준			배점
	기존 유지관리 대장 정보 수집하기(1401030103_14v2.1)			15
	평가기준	1. 기존 유지관리 대장 정보 수집 능력		5
		2. 기존 유지관리 점검일지 파악 능력		10
	현장별 설문조사 실시하기(1401030103_14v2.2)			15
	평가기준	1. 설문 대상 시설물 선정 및 설문 대상자 선정 능력		5
2. 설문서 작성 및 설문결과 분석 능력		10		
계			30	

## NCS 기반 교과 평가계획서

### 직무수행 능력평가2

- **평가시기** : 14~15주차
- **평가방법** : 서술형 및 체크리스트
- **평가단위** : 계측자료 수집하기(1401030103\_14v2.3)  
                   사용자의 품질 요구사항 수집하기(1401030103\_14v2.4)  
                   유사 시설물 유지관리 자료 수집하기(1401030103\_14v2.5)
- **평가내용 및 배점**

NCS 능력단위요소(요소코드) 및 수행준거		배점
계측자료 수집하기(1401030103_14v2.3)		15
수행준거	1. 계측 관련 자료를 수집하고 계측결과를 분석할 수 있다. (평가내용) - 계측관련 자료 파악 및 계측정보 수집 - 계측결과 분석 및 계측 보고서 이해	
사용자의 품질 요구사항 수집하기(1401030103_14v2.4)		10
수행준거	1. 품질요구사항 반영여부를 확인할 수 있다. (평가내용) - 품질요구사항 반영 여부 확인	
유사 시설물 유지관리 자료 수집하기(1401030103_14v2.5)		25
수행준거	1. 공정별, 공종별 자료를 수집할 수 있다. 2. 시설물 사용 목적별 자료를 수집할 수 있다. 3. 보수보강 공법별 자료를 수집할 수 있다. (평가내용) - 유지관리 공정, 공종을 구분하고 자료를 수집할 수 있는 능력 - 시설물 사용목적별로 구분하고 자료를 수집할 수 있는 능력 - 보수보강 공법별 시공내용 검토 및 자료를 수집할 수 있는 능력	
계		50

• **평가기준 :**

NCS 능력단위요소(요소코드) 및 평가기준		배점
계측자료 수집하기(1401030103_14v2.3)		15
평가기준	1. 계측관련 자료 파악 및 계측정보 수집 2. 계측결과 분석 및 계측 보고서 이해 여부	5 10
사용자의 품질 요구사항 수집하기(1401030103_14v2.4)		10
평가기준	1. 품질요구사항 반영여부 확인	10
유사 시설물 유지관리 자료 수집하기(1401030103_14v2.5)		25
평가기준	1. 유지관리 공정별, 공종별 구분 및 자료 수집 여부 2. 시설물 사용목적별 구분 및 자료 수집 여부 3. 보수보강 공법별 시공내용 검토 및 자료 수집 여부	5 5 15
계		50

〈1주차〉		
구분	강의내용	비고
기존 유지관리 대장 정보 수집하기 (1401030103_14v2.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>수업 오리엔테이션</li> <li>기존 유지관리 대장 정보 수집(1.1)               <ul style="list-style-type: none"> <li>유지관리의 개념 및 목적</li> <li>유지관리 법령별 점검의 종류, 점검 항목</li> <li>유지관리 대장의 주요 항목</li> <li>기존 유지관리 대장 관련 자료의 파악 및 정보 확인</li> </ul> </li> </ul>	이론강의

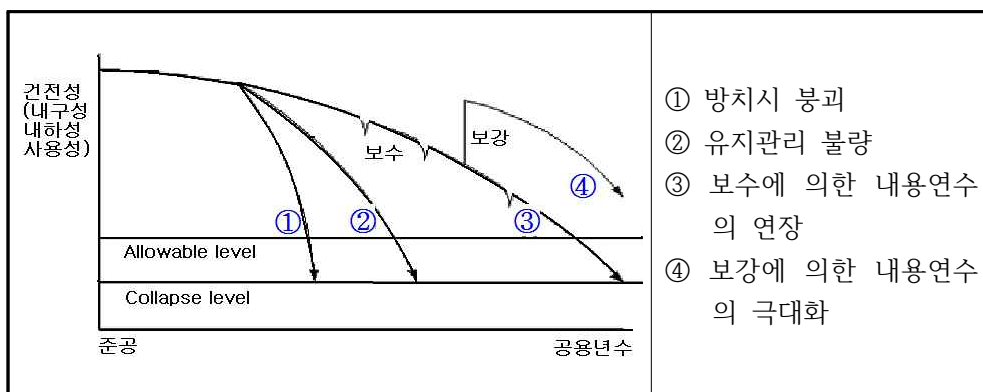
## 1 유지관리

시설물과 부대시설의 기능을 보존하고 이용자의 편익과 안전을 도모하기 위하여 일상적 또는 정기적으로 시설물의 상태를 조사하고 손상부에 대한 조치를 취하는 일련의 행위를 유지관리라 한다.

### 1. 유지관리의 개요

시설물의 유지관리란 건설된 시설물이 제 기능을 유지하기 위하여 수시 점검, 일상 점검 및 정기 점검을 통하여 사전에 유해 요인을 제거하고, 손상된 부분을 원상 복구하여 당초 건설된 상태를 유지함과 동시에 경과 시간에 따라 요구되는 시설물의 개량과 추가 시설을 함으로써 이용자의 편의와 안정을 도모하기 위한 목적으로 시행하는 것이다.

방치	구조 손상을 방치하면 기능저하에 의해 구조손상이 진행되고 별도의 손상을 유발하는 등 기능저하가 가속되고 점차 공용기능이 상실된다.
사후관리	구조 손상이 진행된 시점에서 유지관리 또는 보수, 보강 조치를 취하므로서 내용연수를 연장할 수 있지만 구조 손상이 클 경우 기능 복원이 어렵고 막대한 비용이 소요된다.
예방관리	구조 손상의 초기 단계에서 유지관리가 취해지면 비교적 적은 비용으로 기능 복원이 가능하며 구조물을 항상 건전한 상태로 유지시키므로서 내용연수를 연장시킬 수 있다.



[유지관리의 개념]



## (1) 유지관리의 목적

유지관리의 목적을 달성하기 위해서는 건축물의 형태를 유지하는 것만이 아닌, 기능이나 경제 가치 등 보다 폭넓은 시각에서 접근하여야 할 것이다.

### (가) 기능의 확보

기능을 양호한 상태로 유지하고 쾌적한 생활 수준을 일정 수준 이상으로 확보해야한다.

### (나) 안전성의 확보

재해를 미연에 방지하고, 재해가 발생했을 때의 피해 발생 및 그와 함께 발생되어지는 경제 손실을 최소화하고 재산과 인명을 구해야 한다.

### (다) 자원과 에너지의 절약

노후화를 예방하고 에너지 절약을 달성해야 한다.

### (라) 경제 가치의 유지

자산으로서의 가치 향상을 도모해야 한다.

## (2) 유지관리 관련 제도

대상별 유지관리 관련 법령은 다음과 같다.

### (가) 공동 주택

주택법, 건축법, 소방 시설 설치 유지 및 안전 관리에 관한 법률

### (나) 일반 건축물

건축법, 시설물의 안전 관리에 관한 특별법, 소방 시설 설치 유지 및 안전 관리에 관한 법률

## 2. 유지관리 법령별 점검 대상

유지관리 관련 법령별 점검 대상은 다음과 같다.

### (1) 건축법

다중 이용 건축물, 연면적 3천㎡ 이상 집합 건축물(주택 법령에 의거 관리되는 공동주택 제외), 다중 이용 업소 등 조례로 정하는 건축물

### (2) 시설물 안전 관리에 관한 특별법

1종 시설물(21층 이상, 5만㎡ 대형 이상 건축물 등), 2종 시설물(16층 이상 공동 주택 등)

### (3) 주택법

150세대 이상 공동 주택 등(16층 이상 공동 주택은 안전 진단 전문 기관, 유지 관리업체 등 일정 자격 이상을 갖춘 자 또는 기관이 실시)

### (4) 소방 시설 설치 유지 및 안전 관리에 관한 법률

특정 소방 대상물(일부 제외), 연면적 5천㎡ 이상인 특정 소방 대상물

### (5) 다중 이용 업소의 안전 관리에 관한 특별법

다중 이용 업소

### (6) 승강기 시설 안전 관리법

모든 승강기

### (7) 에너지 이용 합리화법

보일러, 압력 용기, 철 금속 가열로(일정 규모 이하 제외)

## ② 유지관리 대장

유지관리 법령별 점검 대상 및 주요 점검 사항에 따라 건축물 유지관리 대장을 작성하고 유지관리 업무를 지속적으로 수행할 수 있어야 한다.

### 1. 유지관리 법령별 점검 종류 및 주요 점검 항목

구분	점검 종류 및 점검 주기	점검 대상	점검 항목
건축법	대상 건축물의 사용 승인일 기준 10년이 지난 날부터 2년에 1회	•다중 이용 건축물, 연면적 3천㎡이상 집합 건축물(주택 법령에 의거 관리되는 공동 주택 제외),다중 이용 업소 등 조례로 정하는 건축	•점검 항목은 6개 대항목, 36개 소항목, 50개 세부항목 •육안 점검
시설물 안전 관리에 관한 특별법	•정기 점검: 반기에 1회 •정밀 점검: 안전 등급에 따라 2~4년에 1회 •긴급 점검 •정밀 안전 진단: 안전등급에 따라 4~6년에 1회	•1종 시설물: 21층, 5만㎡ 대형이상 건축물 등 •2종 시설물: 16층 이상 공동주택	•구조 내력 및 안전에 관한 사항
주택법	안전 점검: 반기에 1회	•150세대 이상 공동 주택 등(16층이상 공동 주택은 안전 진단 전문 기관, 유지관리 업체 등 일정 자격 이상을 갖춘 자 또는 기관이 실시)	•구조 내력 및 안전에 관한 사항
소방 시설 설치 유지 및 안전 관리에 관한 법률	•자체 점검 •작동 기능 점검: 1년에 1회 •종합 정밀 점검: 1년에 1회, 일부는 반기에 1	•작동 기능 점검: 특정 소방 대상물(일부 제외) •종합 정밀 점검: 연면적 5천㎡이상인 특정 소방 대상물(공동주택은 16층 이상인 것만 해당)	•소화 설비 •경보 설비 •피난 설비 •소화 용수 설비 •소화 활동 설비
다중 이용 업소의 안전 관리에 관한 특별법	•정기 점검(분기별 1회,소방법에 따른 자체 점검을 한 경우 그 분기에는 제외)	다중 이용 업소	•소화 설비 •경보 설비 •피난 설비 •방화 시설(방화문과 비상구) •영업장 내부 통로와 창문 •기타 안전 시설
승강기 시설 안전 관리법	•자체점검: 월 1회 •완성 검사: 완성한 경우 •정기 검사: 2년 유효 •수시 검사 •정밀 안전 검사: 15년 도래 승강기, 사고 발생 승강기 등	모든 승강기	•승강기 시설
에너지 이용 합리화법	•제조 검사 •설치 검사 •개조 검사 •설치 장소 변경 검사 •재사용 검사 •계속 사용 검사(안전검사, 운전 성능 검사) •추가: 검사 유효 기간(1년)이 끝나는 시기 마다	•보일러 •압력 용기 •철 금속 가열로(일정 규모 이하제외)	•한국 산업 표준(KS)에 따라 검사

## 2. 유지관리 대장

유지관리 대장의 주요 항목은 다음과 같다.

### (1) 점검 항목

건축법에서 정하고 있는 점검 항목에 따라 대지, 높이 및 형태, 구조 안전, 화재 안전, 건축 설비, 에너지 및 친환경 관리 등에 대하여 점검해야 한다. 6개의 대 항목에 대하여 36개 소 항목을 구별하고, 다시 57여개 세부 항목별로 점검하여 적합, 부적합을 판정한다.

〈유지관리 대장 점검 항목〉

점검 대항목(6개)	건축법」 및 관련기준	점검소항목 (40개)	점검세부항목 (57개)
대지	건축법」제40조	대지의 안전 등	•옹벽과 건축물과의 안전 확인 •지반침하 여부
	건축법」제42조	대지의 조경	•조경면적 확보 여부 •조경시설 성능 유지여부
	건축법」제43조	공개 공지 등의 확보	•공개공지 성능 유지여부 •공개공지 면적확보 여부
	건축법」제44조	대지와 도로의 관계	•대지가 도로와 접하고 있는지 여부
	건축법」제47조	건축선에 따른 건축제한	•건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장의 건축선 내 유지여부
높이 및 형태	건축법」제55조	건폐율	•건폐율 유지여부
	건축법」 제56조	용적률	•용적률 유지여부
	건축법」제58조	대지 안의 공지	•공지의 폭 유지여부 •공지성능 유지여부
	건축법」제60조	높이 제한	•높이제한 유지여부
	건축법」제61조	일조 등의 확보를 위한 높 이 제한	•지붕변경, 증축으로 인한 일조권 유지여부
	건축법」제55조부터 제61조까지	외부형태의 원형 유지	•광고물 등에 의한 디자인 훼손 여부 •미관지구 안에서의 외관변경 여부
구조안전	건축법」제48조	구조내력 등	•주요구조부 변형 및 균열 여부(육안점검 가능부분) •옥상의 구조적 안전여부 •내진설계 적용 여부
화재안전 등	건축법」제49조	복도·계단·출입구	•복도, 계단, 출입구의 성능 유지여부
		옥상광장	•옥상광장의 피난성능 유지여부
		방화구획	•방화문, 방화셔터 등의 성능 유지여부 •방화구획 적합 여부
		경계벽·칸막이벽	•경계벽 및 칸막이벽의 변경 등 방화성능 유지여부
		그 밖의 피난설비	•배연설비의 성능 유지여부
	건축법」제50조	내화구조	•내화구조의 성능 유지여부
		방화벽	•방화벽의 성능 유지여부
	건축법」제50조의2	고층건축물의 피난 및 안전 관리	•피난안전구역 성능 유지여부
	건축법」제51조	방화지구 안의 건축물	•외벽의 성능 유지여부 •창호의 성능 유지여부
	건축법」제52조	내부 마감재료	•내부마감의 방화성능 유지여부
		외벽 마감재료	•외부마감의 노후화 및 마감재 탈락 여부
	건축법」제52조의2	실내건축의 구조·시공	•실내건축의 성능 유지여부
	건축법」제53조	지하층	•지하층의 소방설비 성능 유지여부 •지하층 피난구, 피난계단의 성능 유지여부
	건축법」제53조의2	건축물의 범죄예방	•범죄예방 건축기준 적용 유지여부

점검 대항목(6개)	건축법」 및 관련기준	점검소항목 (40개)	점검세부항목 (57개)
건축설비	건축법」제62조	급수설비	•급수설비 성능 유지여부
		배수설비	•배수설비 성능 유지여부
		냉방설비	•냉방설비 성능 유지여부
		난방설비	•난방설비 성능 유지여부
		환기설비	•환기설비 외관 유지여부 •환기설비 성능 유지여부 •공기조화설비 외관 유지여부
		피뢰설비	•피뢰설비 성능 유지여부
		환기구	•환기구의 설치높이 •지지구조 철물 및 연결재의 부식, 탈락 등 안전여부 •환기구 덮개의 처짐, 변형 등 변형 여부 •추락방지시설의 설치 여부 및 관리 상태
		방송수신설비	•방송설비 성능 유지여부
		전기설비 설치공간	•전기설비 설치공간 확보 여부
에너지 및 친환경 관리 등	건축법」제64조	승강기	•승강기 성능 유지여부
	녹색건축물 조성 지원법」제15조	열손실 방지	•단열성능 유지여부(출입문, 창호, 외벽 등) •결로 발생 여부 •창호 기밀성 성능 유지여부
	녹색건축물 조성 지원법」제16조	녹색건축물 인증	•녹색건축물 인증의 유지관리 여부
	건축법」제65조의2	지능형건축물 인증	•지능형건축물 인증의 유지관리 여부
	녹색건축물 조성 지원법」제17조	에너지 효율등급 인증	•에너지효율등급 인증의 유지관리 여부

## (2) 점검 방법의 원칙

점검자는 사용승인도서에 따라 건축물 안전 및 성능의 유지·관리 여부를 육안으로 점검하고 관리주체가 효율적으로 개선·관리할 수 있도록 컨설팅 함.

◦ 점검자는 각 점검항목에 대하여 계량적(점수제)으로 평가함.

－ 점검항목은 6개 점검 대항목, 36개 점검 소항목, 57개 점검세부항목으로 분류

※ “설계도서와의 적합 여부”는 점검세부항목별로 5점 척도에 따라 점수를 판단하고 ‘점검 소항목’ 내 점검세부항목의 평균 점수가 3점 이상이면 ‘적합’, 3점 미만이면 ‘개선필요’에 체크(점검세부항목 중 하나라도 3점 미만이 있는 경우 ‘개선필요’에 체크), 점검항목이 사용승인 시점에 적용대상이 아니면 ‘해당없음’에 체크

※ “현행기준과의 비교·검토”는 컨설팅을 위한 참고사항으로 점검항목이 현행기준에 비해 안전성·성능이 보통 이하이면 ‘개선필요’, 그러하지 않으면 ‘해당없음’에 체크

① 유지·관리 점검자는 먼저 관리주체와 면담을 한 후 점검항목의 유지관리 여부를 점검하고, 개선방안의 제시를 통해 건축물의 안전·기능 유지 및 에너지 효율 증가 등의 성능이 개선 및 관리될 수 있

도록 컨설팅한다.

- ② 유지·관리 점검자는 “2. 점검항목별 점검기준”에 따라 점검항목별 상세점검을 먼저 하여야 하며 이를 바탕으로 “건축물 유지·관리 점검보고서”와 “건축물 유지·관리 점검표”를 작성하여야 한다.
- ③ 유지관리 점검자는 유지·관리 점검을 사용승인도서에 따라 육안점검으로 수행하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 관리주체의 요청이 있는 경우 구조안전에 대한 점검은 간단한 장비(슈미트 해머, 균열폭 측정기 등)를 사용하거나 내진설계 적용여부의 확인은 구조 분야 전문가에게 협력 받을 수 있으며, 환기설비에 대한 점검결과 개선이 필요한 경우에는 관련 분야 전문가에게 자문하여 개선방안을 제시할 수 있다.
- ※ 관리주체의 요청에 따라 구조안전 점검에 장비를 사용하거나 구조 분야 전문가의 협력을 받는 경우와 점검자가 환기설비 전문가에게 자문하는 경우에 대한 비용은 건축물 유지·관리 점검 세부기준〔별표1〕에 따른 대가 외에 별도 실비로 계상한다.
- ④ 유지관리 점검은 계량적 평가방법으로 수행하여야 한다. 이러한 방법은 점검자에 따라 점검결과가 상이하여 발생하는 혼란을 방지하고 객관성을 확보하기 위함이며, 단순히 적법/위법을 판단하는 것뿐 아니라 건축물의 성능을 개선시키고자 하는 의도이다.
- ⑤ 유지관리 점검자는 최종 승인된 사용승인도서(또는 건축물대장)를 기준으로 유지·관리 현황을 점검하여야 하며, 점검기준이 되는 도서는 사용승인도면, 건축물 대장, 건축 관련 각종 인증자료, 이전 건축물 유지·관리 점검보고서, 관리주체로부터의 의견청취 결과 순으로 적용한다.
- ⑥ 타 법령에 따라 점검한 점검사항(아래 참조)이 있는 경우, 그 결과에 근거하여 점검한다. (타 법령에 의한 점검과 본 점검의 내용이 상충하여 발생하는 혼란을 방지)

### (3) 점검보고서 및 점검표 작성

- ① ‘점검항목별 상세점검(별지 제2호 서식 [첨부])’을 우선 작성한다.
- ② ①을 근거로 하여 ‘건축물 유지·관리 점검표(별지 제2호 서식 본문)’를 작성한다.
- ③ ‘건축물 유지·관리 점검보고서(별지 제1호 서식)’를 작성한다.
- ④ 유지관리 점검자가 관리주체에게 제출할 때에는 ‘건축물 유지·관리 점검보고서(별지 제1호 서식)’, ‘건축물 유지·관리 점검표(별지 제2호 서식 본문)’, ‘점검항목별 상세점검(별지 제2호 서식 [첨부])’ 순서대로 구성하여 관리주체에게 제출하고 관리주체는 시장·군수 등에게 제출한다.

### (4) ‘점검항목별 상세점검(별지 제2호 서식 [첨부])’ 작성방법

- ① ‘점검세부항목 및 계량적 평가’ 작성방법
  - 1) 점검세부항목은 육안점검이 가능한 항목으로서 세부기준에 근거하여 최소한으로 구성하였다.
  - 2) “설계도서와의 적합여부”는 유지관리 점검의 실질적인 부분으로서 각 ‘점검세부항목’ 별로 아래의 등급표에 따라 등급(점수)을 체크하고, 각 ‘점검세부항목’을 산술평균하여 도출한 ‘점검소항목’의 평균 등급(점수)이 3점 이상인 경우 ‘적합’에 체크하고 3점 미만인 경우 ‘개선필요’에 체크한다.
  - 가) 다만, 각 ‘점검사항’의 등급(점수)이 2점 이하(불량 또는 매우불량)인 항목이 하나라도 있는 경우

‘개선필요’에 체크한다.

- 나) 해당 항목의 건축기준이 과거 사용승인 시점에 규정되어 있지 않거나 점검대상 건축물이 적용대상에 포함되지 않은 경우와 육안점검으로 점검 할 수 없는 경우에 ‘해당없음’에 체크한다. (이 경우 계량적 평가를 하지 않으며 산술평균에서 제외한다.)

#### 〈계량적 평가 기준〉

점수	건축물의 상태
1 (매우불량)	- 사용승인도서에 부적합하고 시급한 성능 개선이 요구되는 경우 - 안전성에 문제가 있어 시급한 개선이 요구되는 경우
2 (불량)	- 사용승인도서에 적합하나, 성능 개선이 요구되는 경우 - 사용승인도서에 부적합하나, 성능이 보통으로 유지되는 경우 - 안전성에 문제가 있는 것으로 우려되는 경우
3 (보통)	- 사용승인도서에 적합하고 성능이 보통으로 유지되는 경우
4 (양호)	- 사용승인도서에 적합하고 성능이 우수하게 유지되는 경우
5 (매우양호)	- 사용승인도서에 적합하고 성능이 매우 우수하게 유지되는 경우 (최근 5년 이내 리모델링·보수·보강 또는 설비교체 등을 통해 안전 및 성능 개선을 한 경우에 한함.)

- ※ 사용승인도면 또는 현황도면이 확보되지 않은 경우, 유지·관리 점검이 이루어질 수 없음.
- ※ ‘사용승인도서에 적합’이라 함은 현행기준에 적합한 경우를 포함함.
- ※ 현행 및 과거 건축 관계법령은 ‘국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>)’에서 검색할 수 있으며, 과거 법령은 ‘연혁’을 클릭하여 특정 과거시점의 법령을 조회할 수 있음.
- ※ 계량적 평가는 점검 소항목별 평가 이후 산술평균값을 구하여 6개 점검 대항목별 점수를 도출함. 이러한 평가는 ‘점검항목별 상세점검(별지 제2호 서식 [첨부])’의 ‘점검결과 점수표’에 기재하고(<표5>의 작성예시 참조) ‘점검항목별 상세점검(별지 제2호 서식 [첨부])’ 및 ‘건축물 유지·관리 점검표(별지 제2호 서식 본문)’의 종합의견에 제시하여 개선을 유도함.
- ※ 6개 점검대항목의 점수는 소수 첫째자리까지 표기함(소수 둘째자리에서 사사오입함).

- 3) “현행기준과의 비교·검토”는 성능개선을 유도하기 위해 참고하는 부분으로서 건축물의 소유자 및 관리자에게 건축물의 성능향상, 안전성 확보 등을 위한 정보를 서비스하는 항목이며, 해당 항목의 현행기준을 참고하여 건축물의 성능·안전성·편의성 등이 보통 이하로 판단될 경우 ‘개선필요’에 체크하며, 그러하지 않은 경우 ‘해당없음’에 체크한다.

- ※ “2. 점검항목별 점검기준”의 점검소항목별 “규정 주요내용”은 현행기준과의 비교·검토 부분을 체크하는 점검자의 편의를 위한 참고내용이므로 필요시 점검자가 세부내용을 확인하여야 한다.

#### ② ‘개선방안에 대한 의견’ 작성방법

- 1) 아래의 경우 개선을 위한 간략한 의견을 제시해야 하며, 세부적인 점검(구조 및 화재안전 관련 점검 등)이 필요한 경우 관련 전문가의 점검을 받을 수 있도록 관리주체에게 안내한다.
- 가) 안전성에 문제가 있는 경우

나) 사용승인 당시의 건축법 및 관련법에 부적합한 경우

다) “설계도서와의 적합여부”에서 ‘개선필요’에 체크한 경우

라) “설계도서와의 적합여부”에서 ‘적합’에 체크하였으나 개선에 대한 의견이 있는 경우

마) “현행기준과의 비교·검토”에서 ‘개선필요’에 체크한 경우

- 2) 개선방안에 대한 의견은 해당 점검세부항목에 대하여 위법의 경우와 적법하지만 성능개선이 필요한 경우로 나누어 의견을 기술한다.
- 3) 위법의 경우라도 즉각적인 개선이 가능한 부분은 점검주체에게 확인 시키고 ‘성능개선이 필요한 경우’란에 기술한다.
- 4) ‘개선방안에 대한 의견’이 없는 경우에는 ‘-’을 표기한다.

③ ‘개선방안에 대한 사유 및 근거, 관련 법령 등’ 작성방법

- 1) ‘개선방안에 대한 의견’을 제시한 경우는 그 사유, 근거, 관련 법령 등을 구체적으로 기술한다.
- 2) ‘개선방안에 대한 의견’이 없는 경우에는 ‘-’을 표기한다.

④ ‘관련사진 및 도면’ 작성방법

- 1) ‘적합’ 또는 ‘개선필요’를 나타내는 현황사진 등을 첨부한다.(현황사진이 많을 경우 별지에 첨부할 수 있으며, ‘적합’은 경우에 따라서 현황사진을 첨부하지 않을 수 있음)
- 2) 사진 및 도면이 없는 경우에는 ‘-’을 표기한다.

⑤ ‘비고’ 작성방법

- 1) “설계도서와의 적합여부”에서 ‘적합’에 체크한 경우에는 그 사유를 기술 한다.
- 2) 사용승인도서가 없어 현황도면을 작성하였으나 도면이 불충분하여 점검할 수 없는 항목인 경우와 육안점검을 할 수 없는 경우에 해당 사유를 기술한다.  
예시) 도면이 불충분하여 동 항목을 점검할 수 없음, 육안으로 점검이 불가능하여 점검할 수 없음
- 3) ‘해당없음’에 체크한 경우 법적 근거를 기술한다.
- 4) 기타 부가적인 설명이 필요한 경우에는 그 내용을 기술한다.

⑥ ‘주요 개선방안에 대한 의견’ 작성방법

- ‘점검항목별 상세점검(별지 제2호 서식 [첨부])’의 마지막 부분인 ‘주요 개선방안에 대한 의견’은 점검소항목별 ‘개선방안에 대한 의견’을 근거로 내용을 보완하여 ‘안전강화 방안’, ‘에너지절감 방안’, ‘그 밖의 방안(성능 개선, 수명 연장 등)’을 제시하되, 각각 위법사항에 대한 개선방안과 성능개선방안으로 구분하여 기술한다.

⑦ ‘종합의견’ 작성방법

- ‘종합의견’에는 ‘주요 개선방안에 대한 의견’을 참조하여 건축행위가 이루어진 현황, 안전 및 성능에 대한 문제점, 최적의 개선방안 등 총괄적인 분석 및 의견을 기술한다.



<점검항목별 상세점검(별지 제2호 서식 [첨부])의 '점검결과 점수표' 작성예시>

□ 점검결과 점수표

<p><b>점검기준</b> <b>도면 등 자료</b></p>	<p>[√] 사용승인도면 [ ] 건축물대장(현황도) [ ] 현황도면(별도작성) [ ] 기타 참고자료(직접기술) _____ ※ 해당되는 곳에 체크, 중복 체크 가능</p>
---------------------------------------	--

점검대 항목 (6개)	건축법」 및 관련기준	점검소항목 (40개)	점검세부항목 (57개)	비고
		설계도서와의 적합여부		
대지 (4 점)	제40조	대지의 안전 등 ( _ 점)	- 옹벽과 건축물과의 안전 확인 : ( _ 점) - 지반침하 여부 : ( _ 점)	
		[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음		
	제42조	대지의 조경 ( _ 점)	- 조경면적 확보 여부 : ( _ 점) - 조경시설 성능 유지여부 : ( _ 점)	
		[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음		
	제43조	공개 공지 등의 확보 ( _ 점)	- 공개공지 성능 유지여부 : ( _ 점) - 공개공지 면적확보 여부 : ( _ 점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [√]해당없음		
제44조	대지와 도로의 관계 ( _ 점)	- 대지가 도로와 접하고 있는지 여부 : ( _ 점)		
	[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음			
제47조	건축선에 따른 건축제한 ( _ 점)	- 건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장의 건축선 내 유지여부 : ( _ 점)		
	[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음			
높이 및 형태 (3.8점)	제55조	건폐율 ( _ 점)	- 건폐율 유지여부 : ( _ 점)	
		[√]유지 [ ]변경 [ ]해당없음		
	제56조	용적률 ( _ 점)	- 용적률 유지여부 : ( _ 점)	
		[√]유지 [ ]변경 [ ]해당없음		
	제58조	대지 안의 공지 ( _ 점)	- 공지의 폭 유지여부 : ( _ 점) - 공지성능 유지여부 : ( _ 점)	
		[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음		
	제60조	높이 제한 ( _ 점)	- 높이제한 유지여부 : ( _ 점)	
		[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음		
제61조	일조 등의 확보를 위한 높이 제한 ( _ 점)	- 지붕변경 증축으로 인한 일조권 유지여부 : ( _ 점)		
	[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음			
제55조 ~ 제61조	외부형태의 원형 유지 ( _ 점)	- 광고물 등에 의한 디자인 훼손 여부 : ( _ 점) - 미관지구 안에서의 외관변경 여부 : ( _ 점)		
	[√]유지 [ ]변경 [ ]해당없음			
구조안 전 (4 점)	제48조	구조내력 등 ( _ 점)	- 주요구조부 변형 및 균열 여부 (육안점검 가능부분) : ( _ 점) - 옥상의 구조적 안전여부: ( _ 점) - 내진설계 적용여부: ( _ 점)	
		[√]유지 [ ]변경 [ ]해당없음		
화재안 전 등 (4 점)	제49조	복도·계단·출입구 ( _ 점)	- 복도, 계단, 출입구의 성능 유지여부 : ( _ 점)	
		[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음		
		옥상광장 ( _ 점)	- 옥상광장의 피난성능 유지여부 : ( _ 점)	
		[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음		
		방화구획 ( _ 점)	- 방화문, 방화셔터 등의 성능 유지여부 : ( _ 점) - 방화구획 적합 여부 : ( _ 점)	
		[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음		
		경계벽·칸막이벽 ( _ 점)	- 경계벽 및 칸막이벽의 변경 등 방화성능 유지여부 : ( _ 점)	
		[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음		
		그 밖의 피난설비 ( _ 점)	- 배연설비의 성능 유지여부 : ( _ 점)	
		[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음		

점검대 항목 (6개)	건축법」 및 관련기준	점검소항목 (40개)	점검세부항목 (57개)	비고
		설계도서와의 적합여부		
	제50조	내화구조 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 내화구조의 성능 유지여부 : ( _ 점)	
		방화벽 ( _ 점) [ ]적합 [ ]개선필요 [√]해당없음	- 방화벽의 성능 유지여부 : ( _ 점)	
	제50조의2	고층건축물의 피난 및 안전관리 ( _ 점) [ ]적합 [ ]개선필요 [√]해당없음	- 피난안전구역 성능 유지여부 : ( _ 점)	
	제51조	방화지구 인의 건축물 ( _ 점) [ ]적합 [ ]개선필요 [√]해당없음	- 외벽의 성능 유지여부 : ( _ 점) - 창호의 성능 유지여부 : ( _ 점)	
	제52조	내부 마감재료 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 내부마감의 방화성능 유지여부 : ( _ 점)	
		외벽 마감재료 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 외부마감의 노후화 및 마감재 탈락 여부 : ( _ 점)	
	건축법」 제52조의2	실내건축의 구조 시공 ( _ 점) [ ]적합 [ ]개선필요 [√]해당없음	- 실내건축의 성능 유지여부 : ( _ 점)	
	건축법」 제53조	지하층 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 지하층의 소방설비 성능 유지여부 : ( _ 점) - 지하층 피난구, 피난계단의 성능 유지여부 : ( _ 점)	
	건축법」 제53조의2	건축물의 범죄예방 ( _ 점) [ ]적합 [ ]개선필요 [√]해당없음	- 범죄예방 건축기준 적용 유지여부 : ( _ 점)	
건축설 비 (4 점)	제62조	급수설비 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 급수설비 성능 유지여부 : ( _ 점)	
		배수설비 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 배수설비 성능 유지여부 : ( _ 점)	
		냉방설비 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 냉방설비 성능 유지여부 : ( _ 점)	
		난방설비 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 난방설비 성능 유지여부 : ( _ 점)	
		환기설비 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 환기설비 외관 유지여부 : ( _ 점) - 환기설비 성능 유지여부 : ( _ 점) - 공기조화설비 외관 유지여부 : ( _ 점)	
		피뢰설비 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 피뢰설비 성능 유지여부 : ( _ 점)	
		환기구 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 환기구의 설치높이 : ( _ 점) - 지지구조 철물 및 연결재의 부식, 탈락 등 안전 여부 : ( _ 점) - 환기구 덮개의 처짐 변형 등 변형 여부 : ( _ 점) - 추락방지시설의 설치 여부 및 관리 상태 : ( _ 점)	
		방송수신설비 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 방송설비 성능 유지여부 : ( _ 점)	
		전기설비 설치공간 ( _ 점)	- 전기설비 설치공간 확보 여부 : ( _ 점)	

점검대 항목 (6개)	건축법」 및 관련기준	점검소항목 (40개)	점검세부항목 (57개)	비고
		설계도서와의 적합여부		
		[√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음		
	제64조	승강기 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 승강기 성능 유지여부 : ( _ 점)	
에너지 및 친환경 관리 등 (4 점)	녹색건축물 조성 자원법」 제15조	열손실 방지 ( _ 점) [√]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음	- 단열성능 유지여부(출입문, 창호, 외벽 등) : ( _ 점) - 결로 발생 여부 ( _ 점) - 창호 기밀성 성능 유지여부 ( _ 점)	
	녹색건축물 조성 자원법」 제16조	녹색건축물 인증 ( _ 점) [ ]인증 [ ]미인증 [√]해당없음	- 녹색건축물 인증의 유지관리 여부 ( _ 점)	
	건축법」 제65조의2	지능형건축물 인증 ( _ 점) [ ]인증 [ ]미인증 [√]해당없음	- 지능형건축물 인증의 유지관리 여부 ( _ 점)	
	녹색건축물 조성 자원법」 제17조	에너지 효율등급 인증 ( _ 점) [ ]인증 [ ]미인증 [√]해당없음	- 에너지효율등급 인증의 유지관리 여부 ( _ 점)	

※ 해당없음에 체크하는 경우 점수를 기재하지 않고 평균산정시에도 제외하고 계산한다.

#### <점검 세부항목에 대한 평가 방법>

- “건축물 유지·관리 점검 매뉴얼”의 점검항목별 점검 기준에 따른다.

#### < 예시 >

##### 3.1 대지

###### ◆ 원칙

대지의 빗물 배출 및 배수에 문제가 있거나, 붕괴 우려 등 안전에 위험한 요소가 있는지를 확인하며, 대지 내 조경 및 건축물 출입구 등이 설계도서에 적합한 상태로 유지되고 있는지 등을 점검한다.

##### 3.1.1 대지의 안전 등

###### 1) 규정 주요내용

- 현행 : 건축법 제40조, 건축법 시행규칙 제25조

###### 2) 점검세부항목별 점검기준

###### 가) 옹벽과 건축물과의 안전 확인

- 옹벽이 훼손되었거나 균열이 진행 중인 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.
- 옹벽의 훼손 또는 균열의 정도가 옹벽과 건축물의 안전에 영향이 없는 경우에는 그 상태에 따라 3점(보통) 이상으로 판단한다.

###### 나) 지반침하 여부

- 건축물과 구조물의 기울기가 변화되었거나 균열이 발생한 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.
- 지반침하가 발생되었거나 진행 중인 경우에는 2점(불량) 이하로 판단 한다.
- 지반침하가 없는 경우에는 4점(양호)으로 판단한다.

##### 3) 개선방안에 대한 의견

###### 가) 옹벽과 건축물과의 안전 확인

- 옹벽의 훼손과 균열이 발생되었거나 진행 중인 경우에는 구조 분야 전문가의 점검 및 안전진단을 실시할 것을 제안한다. (다만, 경미한 균열인 경우 구조 보강용 에폭시 주입 등 간단한 구조보강 조

치를 제안한다.)

나) 지반침하 여부

- 지표면의 침하가 발생된 경우에는 토목, 구조 분야 전문가의 점검 및 안전진단을 제안한다.

3.1.2. 대지의 조경

1) 규정 주요내용

- 현행 : 건축법 제42조, 건축법 시행령 제27조, 건축법 시행규칙 제26조의2 조경기준(국토교통부 고시)

2) 점검세부항목별 점검기준

가) 조경면적 확보 여부

- 조경면적이 건축물의 사용승인도면을 기준으로 감소되었을 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.
- 조경면적이 건축물의 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우에는 4점(양호)으로 판단한다.

나) 조경시설 성능 유지여부

- 조경시설의 성능이 상실된 경우에는 2점(불량)으로 판단한다.
- 조경시설로서의 성능이 유지되는 경우에는 그 성능의 유지관리 정도에 따라 3점(보통) 이상으로 판단한다.

3) 개선방안에 대한 의견

가) 조경면적 확보 여부

- 조경시설로서의 기능을 상실한 경우에는 본래의 기능을 회복할 수 있는 개선방안을 제안한다.

나) 조경시설 성능 유지여부

- 조경식재가 훼손되어 조경시설의 기능이 상실된 경우에는 조경의 재 식재(전부 또는 일부)를 통하여 본래의 기능을 회복할 수 있는 개선방안을 제안한다.

3.1.3 공개 공지 등의 확보

1) 규정 주요내용

- 현행 : 건축법 제43조, 건축법 시행령 제27조의2

2) 점검세부항목별 점검기준

가) 공개공지 성능 유지여부

- 공개공지의 성능을 상실한 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.
- 공개공지의 성능을 유지하고 있는 경우에는 성능유지 정도에 따라 3점(보통) 이상으로 판단한다.

나) 공개공지 면적확보 여부

- 공개공지의 위치 및 면적이 변경된 경우에는 2점(불량) 이하로, 사용승인도서대로 유지하고 있는 경우에는 4점(양호)으로 판단 한다. (서식에 공개공지 구획 및 건축한계선 구획 표시 도면 첨부)

3) 개선방안에 대한 의견

가) 공개공지의 성능 유지여부 및 면적확보 여부

- 공개공지의 면적 및 기능이 훼손된 경우에는 본래의 기능이 회복될 수 있는 개선방안을 제안한다.

3.1.4 대지와 도로의 관계

1) 규정 주요내용

2) 점검세부항목별 점검기준

가) 대지가 도로와 접하고 있는지 여부

- 대지가 건축법상 도로(4m 도로)에 2m 이상 접하지 않은 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.
- 대지가 현황도로 등에 접하여 대지의 출입에 지장이 없는 경우에는 그 정도에 따라 3점(보통) 이상으로 판단한다.

3) 개선방안에 대한 의견

가) 대지가 도로와 접하고 있는지 여부

- 대지가 건축법상 최소기준에 적합하지 않을 경우에는 최소기준을 충족시킬 수 있는 적합한 방안을 제안한다.

3.1.5 건축선에 따른 건축제한

1) 규정 주요내용

- 현행 : 건축법 제47조

2) 점검세부항목별 점검기준

가) 건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장의 건축선 내 유지여부

- 건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장 등이 건축선에 저촉되어 보행을 방해하거나 공공성을 침해하는 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.
- 건축물의 성능향상을 위해 설치된 캐노피, 발코니(테라스 포함) 등이 건축선을 침해하지 않는 경우에는 4점(양호)으로 판단한다.

3) 개선방안에 대한 의견

가) 건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장의 건축선 내 유지여부

- 건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장 등이 건축선에 저촉되는 경우 보행을 방해하지 않고 공공성을 침해하지 않는 방안을 제안하거나 원상복구를 제안한다.

3.2 높이 및 형태

◆ 원칙
건축물의 높이와 형태가 준공당시의 기준에 적합하게 유지되고 있는지와 목적의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 건폐율 및 용적률 등에 적합한지 여부 등을 확인하며, 일조확보 등을 위한 건축물의 이격거리가 설계기준에 적합하게 유지되고 있는지를 점검한다.

3.2.1 건폐율

1) 규정 주요내용

- 현행 : 건축법 제55조

2) 점검세부항목별 점검기준

가) 건폐율 유지여부

- 캐노피 설치, 불법증축 등으로 사용승인도면의 건폐율을 초과 하였을 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.
- 사용승인도면의 건폐율을 유지하고 있는 경우에는 4점(양호)으로 판단한다.

3) 개선방안에 대한 의견 작성

가) 건폐율 유지여부

- 건폐율을 초과한 경우에는 초과된 부분에 대해서 허가, 신고 등 건축행정절차에 따르도록 제안하거나 원상복구를 제안한다.

### 3.2.2 용적률

#### 1) 규정 주요내용

- 현행 : 건축법 제56조

#### 2) 점검세부항목별 점검기준

##### 가) 용적률 유지여부

- 불법 증축 등에 따라 사용승인도면의 용적률을 초과한 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.
- 사용승인도면의 용적률을 유지하고 있는 경우에는 4점(양호)으로 판단한다.

#### 3) 개선방안에 대한 의견 작성

##### 가) 용적률 유지여부

- 용적률을 초과한 경우에는 초과된 부분에 대해서 허가, 신고 등 건축행정절차에 따르도록 제안하거나 원상복구를 제안한다.

### 3.2.3 대지 안의 공지

#### 1) 규정 주요내용

- 현행 : 건축법 제58조, 건축법 시행령 제80조의2

#### 2) 점검세부항목별 점검기준

##### 가) 공지의 폭 유지여부

- 사용승인도면을 기준으로 공지가 축소되거나 없어진 경우에는 2점 (불량) 이하로 판단한다.
- 공지의 폭이 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우에는 4점(양호) 으로 판단한다.

##### 나) 공지성능 유지여부

- 공지 내 가설건축물, 적치물 등이 있어 공지의 성능을 상실한 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.
- 공지 내 적치물 등으로 성능저하는 있으나 즉시 시정이 가능한 경우에는 성능유지의 정도에 따라 3 점(보통) 이상으로 판단한다.

#### 3) 개선방안에 대한 의견 작성

##### 가) 공지의 폭 유지여부

- 공지 폭의 축소로 그 성능을 상실한 경우에는 본래의 성능이 유지될 수 있는 공지의 폭을 복구할 수 있도록 의견을 제안한다.
- 공지 폭이 축소되었으나 피난, 통풍, 방화 등 공지의 성능을 유지 하고 있는 경우에는 공지의 지속적인 관리의 필요성에 대한 의견을 제안한다.

##### 나) 공지성능 유지여부

- 공지의 성능을 상실할 정도로 공지 내 가건물, 적치물 등이 있는 경우 피난, 통풍, 방화 등 공지의 성능이 유지될 수 있도록 개선 방안을 제안한다.

### 3.2.4 높이 제한

#### 1) 규정 주요내용

- 현행 : 건축법 제60조, 건축법 시행령 제82조

#### 2) 점검세부항목별 점검기준

##### 가) 높이제한 유지여부

- 사용승인도서를 기준으로 높이제한을 초과한 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.

- 사용승인도서를 기준으로 높이제한을 유지하고 있는 경우에는 4점 (양호)으로 판단한다.

### 3) 개선방안에 대한 의견 작성

#### 가) 높이제한 유지여부

- 사용승인도서를 기준으로 높이제한을 초과한 경우에는 허가, 신고 등 건축행정절차에 따르도록 제안하거나 원상복구를 제안한다.

### 3.2.5 일조 등의 확보를 위한 높이제한

#### 1) 규정 주요내용

- 현행 : 건축법 제61조, 건축법 시행령 제86조

#### 2) 점검세부항목별 점검기준

##### 가) 지붕변경, 증축으로 인한 일조권 유지여부

- 사용승인도서를 기준으로 일조권 확보를 위한 높이제한을 초과한 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.
- 사용승인도서를 기준으로 일조권 확보를 위한 높이제한을 유지하고 있는 경우에는 4점(양호)으로 판단한다.

### 3) 개선방안에 대한 의견 작성

#### 가) 지붕변경, 증축으로 인한 일조권 유지여부

- 사용승인도서를 기준으로 일조권 확보를 위한 높이제한을 초과한 경우에는 허가, 신고 등 건축행정절차에 따르도록 제안하거나 원상복구를 제안한다.

### 3.2.6 외부형태의 원형 유지

#### 1) 규정 주요내용

- 현행 : 건축법 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조, 건축법 시행령 제80조의2, 제82조, 제86조

#### 2) 점검세부항목별 점검기준

##### 가) 광고물 등에 의한 디자인 훼손 여부

- 건축물 외벽의 광고물부착 등으로 개선이 요구되는 경우에는 2점 (불량) 이하로 판단한다.
- 건축물 외벽 등 외부형태가 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우에는 정도에 따라 3점(보통) 이상으로 판단한다.

##### 나) 미관지구 안에서의 외관변경 여부

- 미관도로에 면한 벽의 외장재료 및 색상 변경이 사용승인도서와 일치하지 않는 경우에는 2점(불량) 이하로 판단한다.
- 미관도로에 면한 벽의 외장재료 및 색상이 사용승인도면대로 유지 하고 있는 경우에는 정도에 따라 3 점(보통) 이상으로 판단한다.

### 3) 개선방안에 대한 의견

#### 가) 광고물 등에 의한 디자인 훼손 여부

- 광고물설치신고 등 행정절차에 따르도록 제안한다.

#### 나) 미관지구 안에서의 외관변경 여부

- 미관도로에 면한 벽의 외장재료 및 색상 변경의 경우 건축심의 등 행정절차에 따르도록 제안한다.

<별지 제1호 서식>

■ 건축법 시행규칙 [별지 제24호의4서식] <개정 2018. 11. 29.>

건축물 유지·관리 [ ]정기 [ ]수시 점검보고서

• 어두운 난( )은 신청인이 작성하지 않으며, [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

접수번호		접수일자		처리기간		일
소유자 (관리자)	성명		전화번호			
	회사명		등록번호			
	주소	행정절차법 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다.				
	전자우편 송달동의	[ ]동의함		[ ]동의하지 않음		
		소유자(관리자)		(서명 또는 인)		
	전자우편 주소		@			
유지·관리 점검자	성명 (대표자)	(인)	사업자번호			
	회사명		등록번호			
	주소	(전화번호: )				
	점검기간	년 월 일 ~ 년 월 일 ( 일간)				
건축물 개요	건축물 명칭					
	건축물 위치		대지면적	㎡		
	주 용 도		연 면 적	㎡		
	용도지역		건축면적	㎡		
	용도지구/구역		세 대 수 (호 수)			
	공사기간	개월	구조방식			
	사용승인일		층 수	지상	층, 지하	층

건축법 제35조제2항, 같은 법 시행령 제23조의5제1항 및 같은 법 시행규칙 제23조제2항에 따라 위와 같이 건축물 유지·관리 점검보고서를 제출합니다.

년 월 일  
소유자(관리자) (서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장 귀하

제출안내		
첨부서류	건축물 유지·관리 정기(수시) 점검표 1부	수수료 없음

210mm×297mm [백상지 80g/㎡]



## <별지 제2호 서식>

■ 건축법 시행규칙 [별지 제24호의3서식] <개정 2018. 11. 29.>

# 건축물 유지·관리 [정기 [수시] 점검표

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

(3쪽 중 제1쪽)

점검 항목	관련규정	점검항목	설계도서와의 적합 여부			현행 기준과의 비교·검토	
			개선방안에 대한 의견(필요한 경우에 작성합니다)				
대지	건축법 제40조	대지의 안전 등	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제42조	대지의 조경	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제43조	공개 공지 등의 확보	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제44조	대지와 도로의 관계	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제47조	건축선에 따른 건축제한	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
높이 및 형태	건축법 제55조	건축물의 건폐율	[ ]유지	[ ]변경	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제56조	건축물의 용적률	[ ]유지	[ ]변경	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제58조	대지 안의 공지	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제60조	건축물의 높이제한	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제61조	일조등의 확보를 위한 높이 제한	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제55조부터 제61조까지	외부형태의 원형 유지	[ ]유지	[ ]변경	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
구조 안전	건축법 제48조	구조내력 등	[ ]유지	[ ]변경	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
화재 안전 등	건축법 제49조	복도·계단·출입구	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		옥상광장	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		방화구획	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		경계벽·칸막이벽	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		그 밖의 피난 시설	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제50조	내화구조	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		방화벽	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

(3쪽 중 제2쪽)

점검 항목	관련규정	점검항목	설계도서와의 적합 여부			현행 기준과의 비교·검토	
			개선방안에 대한 의견(필요한 경우에 작성합니다)				
화재 안전 등	건축법」 제50조의2	고층건축물의 피난 및 안전관리	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법」 제51조	방화지구 안의 건축물	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법」 제52조	내부 마감 재료	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		외벽 마감 재료	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법」 제52조의2	실내건축의 구조·시공	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법」 제53조	지하층	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법」 제53조의2	건축물의 범죄예방	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
건축 설비	건축법」 제62조	급수설비	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		배수설비	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		냉방설비	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		난방설비	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		환기설비	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		피뢰설비	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		환기구	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		방송수신 설비	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		전기설비	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법」 제64조	승강기	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
에너지 및 친환경 관리 등	녹색건축물 조성 지원법」 제15조	열손실 방지	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	녹색건축물 조성 지원법」 제16조	녹색건축의 인증	[ ]인증	[ ]미인증	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법」 제65조의2	지능형건축물 인증	[ ]인증	[ ]미인증	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	녹색건축물 조성 지원법」 제17조	에너지효율등급 인증	[ ]인증	[ ]미인증	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

(3쪽 중 제3쪽)

장애인 편의시설	관계법령에 따라 의무적으로 설치 하는 시설	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
주요 개선 방안에 대한 의견	안전 강화			
	에너지 절감			
	그 밖의 방안 (수명연장 등)			
종합의견				
년 월 일				
<b>유지 · 관리 점검자</b>				
(서명 또는 인)				
※ 참고사항(최종 사용승인 시 건축관계자 작성)				
설 계 자	성 명		전화번호	
	사무소명			
공사시공자	성 명		전화번호	
	회 사 명			
공사감리자	성 명		전화번호	
	사무소명			

작성방법	
1. “설계도서와의 적합 여부”의 항목이 “적합”, “개선 필요”, “해당 없음”으로, “현행 기준과의 비교·검토”의 항목이 “개선 필요”, “해당 없음”으로 구성되어 있는 경우, 다음과 같이 표시 또는 작성합니다.	
가. “적합”, “개선 필요” 항목은 해당 건축물이 최종 사용승인일 시점의 설계도서에 적합한지를 점검하여 표시하고, 기준 항목의 적용대상이 아닌 경우 “해당 없음”에 표시합니다.	
나. “개선 필요”, “해당 없음” 항목은 해당 건축물이 점검일자 시점의 규정 및 기준을 충족하는지를 점검하여 건축물의 안전 및 성능지하가 우려되거나, 성능 향상 등을 위해 필요한 경우 “개선 필요”에 표시하고, 기준 항목의 적용대상이 아닌 경우는 “해당 없음”에 표시합니다.	
다. 각 점검항목의 “개선방안에 대한 의견”은 “설계도서와의 적합 여부” 및 “현행 기준과의 비교·검토”에 표시한 내용을 고려하여 점검자가 건축물의 쾌적성, 성능 향상을 위해 필요한 사항을 간략하게 적습니다(단순히 현행 기준 충족을 위한 내용은 적지 않습니다).	
2. “설계도서와의 적합 여부”의 항목이 “유지”, “변경”, “인증”, “미인증”, “해당 없음”으로, “현행 기준과의 비교·검토”의 항목이 “개선 필요”, “해당 없음”으로 구성되어 있는 경우, 다음과 같이 표시 또는 작성합니다.	
가. “유지”, “변경” 항목은 해당 건축물이 최종 사용승인일 시점의 설계도서 내용대로 유지되고 있는지를 점검하여 표시하고, 해당 기준의 적용대상이 아닌 경우 “해당 없음”에 표시합니다.	
나. “인증”, “미인증” 항목은 관계 법령에 따라 인증을 받아야 하는 건축물과 인증으로 인하여 해택 등을 받은 건축물로써 인증을 받았는지를 점검하여 표시하고, 기준 항목의 적용대상이 아닌 경우 “해당 없음”에 표시합니다.	
다. “변경”, “미인증” 항목에 표시한 경우, 건축법령 및 관계 법령의 변경절차와 기준에 맞게 변경하였는지 여부 및 건축물의 성능 등을 고려하여 “개선 필요”, “해당 없음” 항목을 표시합니다.	
3. “종합 의견”은 “표시 항목”, “개선방안에 대한 의견” 및 “주요 개선방안에 대한 의견”에서 작성한 내용 등을 종합하여 전반적인 의견을 적습니다.	

[첨부] 점검항목별 상세점검

## 점검항목별 상세점검

### □ 점검결과 점수표

점검기준 도면 등 자료	[ ] 사용승인도면 [ ] 건축물대장(현황도) [ ] 현황도면(별도작성)
	[ ] 기타 참고자료(직접기술) _____ ※ 해당되는 곳에 체크, 중복 체크 가능

점검 항목 (6개)	건축법」 및 관련기준	점검소항목 (40개)	점검세부항목 (57개)	비고
		설계도서와의 적합여부		
대지 (__점)	건축법」 제40조	대지의 안전 등 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 옹벽과 건축물과의 안전 확인 : (__점) - 지반침하 여부 : (__점)	
	건축법」 제42조	대지의 조경 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 조경면적 확보 여부 : (__점) - 조경시설 성능 유지여부 : (__점)	
	건축법」 제43조	공개 공지 등의 확보 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 공개공지 성능 유지여부 : (__점) - 공개공지면적 확보여부 : (__점)	
	건축법」 제44조	대지와 도로의 관계 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 대지가 도로와 접하고 있는지 여부 : (__점)	
	건축법」 제47조	건축선에 따른 건축제한 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장의 건축 선 내 유지여부 : (__점)	
높이 및 태 (__점)	건축법」 제55조	건폐율 (__점) [ ]유지 [ ]변경 [ ]해당없음	- 건폐율 유지여부 : (__점)	
	건축법」 제 56조	용적률 (__점) [ ]유지 [ ]변경 [ ]해당없음	- 용적률 유지여부 : (__점)	
	건축법」 제58조	대지 안의 공지 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 공지의 폭 유지여부 : (__점) - 공지성능 유지여부 : (__점)	
	건축법」 제60조	높이 제한 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 높이제한 유지여부 : (__점)	
	건축법」 제61조	일조 등의 확보를 위한 높이 제한 (__ 점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 지붕변경, 증축으로 인한 일조권 유지여부 : (__점)	
	건축법」 제55조부터 제61조까지	외부형태의 원형 유지 (__점) [ ]유지 [ ]변경 [ ]해당없음	- 광고물 등에 의한 디자인 훼손 여부 : (__점) - 미관지구 안에서의 외관변경 여부 : (__점)	

점검 항목 (6개)	건축법」 및 관련기준	점검소항목 (40개)	점검세부항목 (57개)	비고
		설계도서와의 적합여부		
구조안 전 (__점)	건축법」 제48조	구조내력 등 (__점)	- 주요구조부 변형 및 균열 여부 (육안점검 가능부분) : (__점) - 옥상의 구조적 안전여부 : (__점) - 내진설계 적용여부 : (__점)	
		[ ]유지 [ ]변경 [ ]해당없음		
화재안 전 등 (__점)	건축법」 제49조	복도·계단·출입구 (__점)	- 복도, 계단, 출입구의 성능 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		옥상광장 (__점)	- 옥상광장의 피난성능 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		방화구획 (__점)	- 방화문, 방화셔터 등의 성능 유지여부 : (__점) - 방화구획 적합 여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		경계벽·칸막이벽 (__점)	- 경계벽 및 칸막이벽의 변경 등 방화성능 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		그 밖의 피난설비 (__점)	- 배연설비의 성능 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제50조	내화구조 (__점)	- 내화구조의 성능 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		방화벽 (__점)	- 방화벽의 성능 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제50조의2	고층건축물의 피난 및 안전관리 (__점)	- 피난안전구역 성능 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제51조	방화지구 안의 건축물 (__점)	- 외벽의 성능 유지여부 : (__점) - 창호의 성능 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제52조	내부 마감재료 (__점)	- 내부마감의 방화성능 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		외벽 마감재료 (__점)	- 외부마감의 노후화 및 마감재 탈락 여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제52조의2	실내건축의 구조·시공 (__점)	- 실내건축의 성능 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제53조	지하층 (__점)	- 지하층의 소방설비 성능 유지여부 : (__점) - 지하층 피난구, 피난계단의 성능 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제53조의2	건축물의 범죄예방 (__점)	- 범죄예방 건축기준 적용 유지여부 : (__점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		

점검 항목 (6개)	건축법」 및 관련기준	점검소항목 (40개)	점검세부항목 (57개)	비고
		설계도서와의 적합여부		
건축설비 (__점)	건축법」 제62조	급수설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 급수설비 성능 유지여부 : (__점)	
		배수설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 배수설비 성능 유지여부 : (__점)	
		냉방설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 냉방설비 성능 유지여부 : (__점)	
		난방설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 난방설비 성능 유지여부 : (__점)	
		환기설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 환기설비 외관 유지여부 : (__점) - 환기설비 성능 유지여부 : (__점) - 공기조화설비 외관 유지여부 : (__점)	
		피뢰설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 피뢰설비 성능 유지여부 : (__점)	
		환기구 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 환기구의 설치 높이 : ( __ 점) - 지지구조 철물 및 연결재의 부식, 탈락 등 안 전여부 - 환기구 덮개의 처짐, 변형 등 변형 여부 : (__점) - 추락방지시설의 설치 여부 및 관리 상태 : (__점)	
		방송수신설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 방송설비 성능 유지여부 : (__점)	
		전기설비 설치공간 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 전기설비 설치공간 확보 여부 : (__점)	
	건축법」 제64조	승강기 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 승강기 성능 유지여부 : (__점)	
에너지 및 친 환경 관리 등 (__점)	녹색건축물 조성 자원법」 제15조	열손실 방지 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 단열성능 유지여부(출입문, 창호, 외벽 등) : (__점) - 결로 발생 여부 : (__점) - 창호 기밀성 성능 유지여부 : (__점)	
	녹색건축물 조성 자원법」 제16조	녹색건축물 인증 (__점) [ ]인증 [ ]미인증 [ ]해당없 음	- 녹색건축물 인증의 유지관리 여부 : (__점)	
	건축법」 제65조의2	지능형건축물 인증 (__점) [ ]인증 [ ]미인증 [ ]해당없 음	- 지능형건축물 인증의 유지관리 여부 : (__점)	
	녹색건축물 조성 자원법」 제17조	에너지 효율등급 인증 (__점) [ ]인증 [ ]미인증 [ ]해당없 음	- 에너지효율등급 인증의 유지관리 여부 : (__점)	

□ 점검 소항목별 점검내용

○ 대지의 안전 등

구 분		점 검 내 용					
점검대상항목	대 지	점검소항목	대지의 안전 등				
점검세부항목 및 계량적 평가		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			현행 기준과의 비교·검토		
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당없음			[ ]개선필요 [ ]해당없음		
		점검세부항목	1 (매우불량)	2 (불량)	3 (보통)	4 (양호)	5 (매우양호)
		옹벽과 건축물과의 안전 확인					
		지반침하 여부					
		평 균	( )점				
개선방안에 대한 의견		<개선사항(위법)>  					
		<성능개선사항>  					
개선방안에 대한 사유 및 근거, 관련법령 등							
현황사진							
비 고							
※ 관련법규		건축법 제40조, 건축법 시행규칙 제25조					

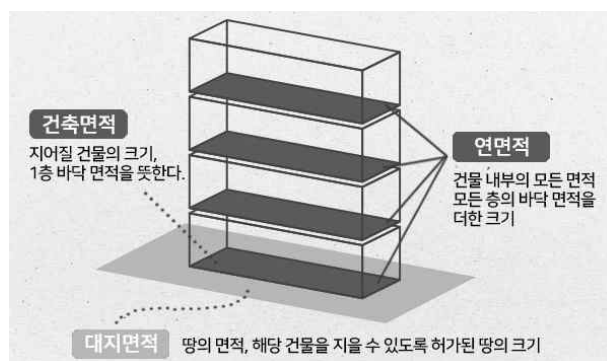
[용어정리] 출처 : <http://blog.hwenc.co.kr/477>, <https://ko.wikipedia.org/wiki/>

**연면적(延面積, 영어: Gross floor area GFA)** : 건축, 부동산 용어로 대지에 들어선 건축물의 바닥면적을 모두 합한 것을 말한다. 순화어로 “총면적”이 쓰인다.

대한민국 건축법 시행령 제119조 (면적·높이 등의 산정방법)에 따라, 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음에 해당하는 면적은 제외한다.

- 지하층
- 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당)
- 주민공동시설
- 초고층 건축물의 피난안전구역

또한, 하나의 대지 내에 2개동 이상의 건축물의 있을 경우는 각동의 연면적의 합계를 적용한다.



**건축면적** : 대지에서 건축물이 차지하고 있는 면적을 말한다

대한민국 건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법)에서 말하는 건축면적은 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말한다. 단, 외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다.

<예외>

- 지표면상 1m 이하에 해당하는 건축물 부분은 건축면적에서 제외한다.
- 처마, 차양, 부연, 기타 이와 유사한 것으로 당해 외벽 중심선으로부터 수평거리 1m(창고 3m)이상 돌출된 경우, 그 끝부분으로부터 수평거리 1m(창고 3m)를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다

**바닥면적** : 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말한다.

대한민국 건축법 제84조, 건축법 시행령 제119조에 따라 다음 경우에는 바닥면적에서 뺀다.

- 필로티 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우
- 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락, 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기
- 공동 주택 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관함의 면적
- 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분



**건축선(building line) :** 「건축법」에 의하여 도로와 접한 부분에 있어서 건축물을 건축할 수 있는 선  
 건축선은 「건축법」에 의해 도로와 접한 부분에서 건축행위를 하는 경우, 도로와 건축물 사이의 여유공간의 확보를 위해 정의되는 건축물을 건축할 수 있는 경계선이다. 일반적으로 건축선은 도로와 대지의 경계선으로 볼 수 있지만 도로폭이 4m 미만일 경우에는 도로중심선에서 2m 후퇴한 선이 건축선이 되며, 도로 반대쪽에 경사지·하천·철도 등이 있는 경우에는 그쪽의 도로경계선에서 4m를 후퇴한 수평거리의 선이 건축선이 된다.

**대지(垜地) :** 건물을 지을수 있는 땅

**대지면적(垜地面積) :** 건축용어로 집을 지을 땅의 수평면상 넓이를 말한다.

대한민국 건축법시행령 제119조에 따라 대지면적은 대지의 수평투영면적으로 하고 다음 면적은 제외한다.

- 대지에 건축선이 정하여진 경우 : 그 건축선과 도로 사이의 대지면적
- 대지에 도시계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우 : 그 도시계획시설에 포함되는 대지면적

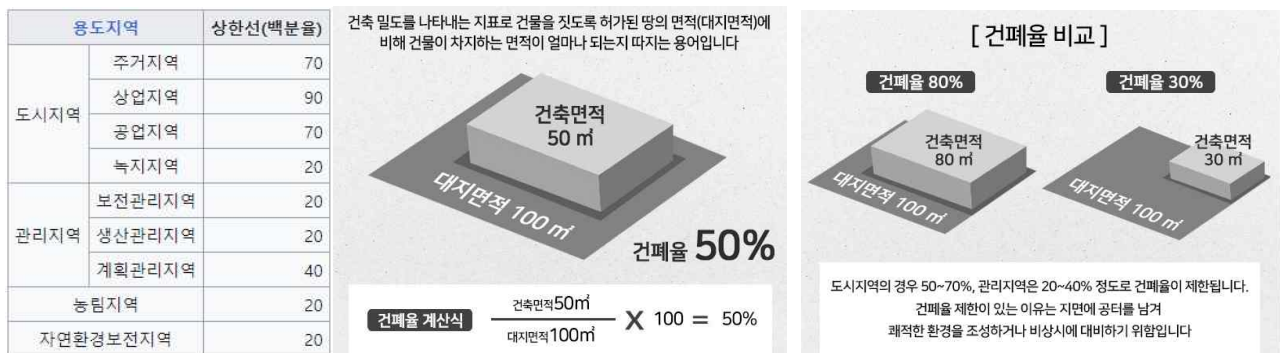
**건폐율(建蔽率) :** 전체 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 뜻하며 백분율로 표시한다.

건폐율이 높을수록 건축할 수 있는 면적이 많아져 건축밀도가 높아지므로, 적정 주거환경을 보장하기 위하여 건폐율의 상한선을 지정한다. 용적률과 더불어 도시계획을 수립하는데 기본적인 고려사항이다.

$$\text{건폐율} = (\text{건축면적} / \text{대지면적}) \times 100 (\%)$$

대한민국 건축법 제55조에서 건축물의 건폐율에 대해 “대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율”로 최다한도를 제한하고 있고, 이 건폐율은 대한민국 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조에 따라 도시관리계획에 따른 용도지역별로 최다한도가 규정되어 있으며, 지역별로 적용되는 상한 비율은 지방자치단체의 조례로 정한다. 건폐율은 건축법 및 건축법시행령에서 다음과 같이 규정하고 있다. 녹지지역·자연녹지지역·생산녹지지역에는 2/10 미만, 주거전용지역에는 5/10 미만, 주거지역·준공업지역·공업지역·전용공업지역에서는 6/10 미만, 준주거지역·상업지역에서는 7/10 미만(건축법 제39조)이어야 한다.

대한민국 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조에 따른 건폐율 상한선



**용적률(容積率) :** 전체 대지면적에 대한 건물 연면적의 비율을 뜻하며 백분율로 표시한다.

용적률이 높을수록 건축할 수 있는 연면적이 많아져 건축밀도가 높아지므로, 적정 주거환경을 보장하기 위하여 용적률의 상한선을 지정한다. 건폐율과 더불어 도시계획을 수립하는데 기본적인 고려사항이다. 용적률을 계산할 때 지하층의 바닥면적은 포함시키지 않으며, 또 지상층의 면적 중에서 주차용으로 쓰는 것, 초고층 건축물의 피난안전구역의 면적은 포함시키지 않는다.

$$\text{용적률} = (\text{건물 연면적 } m^2 / \text{대지면적 } m^2 ) \times 100 (\%)$$

대한민국 건축법 제56조에서 건축물의 용적률에 대해 “대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율”로 제한하고 있고, 이 용적률은 대한민국 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조에 따라 도시관리계획에 따른 용도지역별로 최대한도가 규정되어 있으며, 지역별로 적용되는 상한 비율은 지방자치단체의 조례로 정한다.

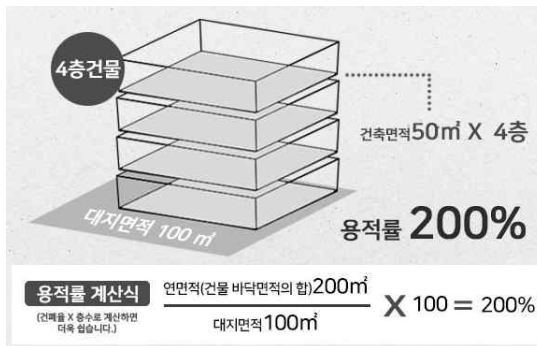
대한민국 건축법 시행령 제119조에 따라 용적률을 산정할 때 연면적에는 각 층의 바닥면적의 합계에서 다음 면적은 제외한다.

- 지하층
- 지상층의 주차용 (단, 해당 건축물의 부속 용도로 쓰이는 경우에만 한함)
- 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치한 피난안전구역
- 건축물의 경사지붕 아래에 설치한 대피공간

공동주택에 설치된 주민공동시설의 면적이 바닥면적의 합계에서 제외되었으나, 2012년 12월 12일부터는 바닥면적의 합계를 산출하는 데 포함된다.

대한민국 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 용적률 상한선

용도지역		상한선(백분율)
도시지역	주거지역	500
	상업지역	1,500
	공업지역	400
	녹지지역	100
관리지역	보전관리지역	80
	생산관리지역	80
	계획관리지역	100
농림지역		80
자연환경보전지역		80



〈2주차〉		
관련 능력단위요소	수업내용(관련 수행준거)	수업방법/기자재
기존 유지관리 대장 정보 수집하기 (1401030103_14v2.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 유지관리 점검 일지 파악(1.2)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주요 점검 항목에 대한 유지관리 점검일지 작성</li> <li>- 유지관리 점검일지의 내용 파악</li> <li>- 주요 항목에 대한 점검 사례 활용 실습</li> </ul> </li> </ul>	이론강의, 실습/ 컴퓨터 빔프로젝터

## 1. 유지관리 점검 절차

### 1) 점검 시행계획 수립 (시장·군수 등)

- 시장·군수 등은 점검업무를 현장에서 직접 수행하는 자 (건축사 사무소를 개설 운영하는 자 등)에 대한 관리, 점검대상 건축물의 관리주체에게 통보, 점검에 필요한 설계도서 등의 자료 요청에 대한 자료제공 방안, 점검 결과를 보고받은 이후의 행정조치 등 전반적인 제도 운영계획을 수립한다.

### 2) 점검자 교육 및 등록 (유지·관리 점검자)

- 영 제23조의2 제6항에 따라 “유지·관리 점검자” 자격이 있는 자는 건축물 유지·관리점검 세부기준 제5조 5.3. ‘라’에 따라 “건축물 유지·관리 점검분야”의 교육을 받는다.

### 3) 점검대상 통보 및 정보제공 (시장·군수 등 ⇨ 관리주체)

- 시장·군수 등은 관할 지역 내 점검대상 건축물 현황을 파악하여 관리주체에게 유지·관리점검대상 건축물이라는 사실 등을 미리 알린다.

### 4) 점검자 선정 및 계약 (관리주체, 유지·관리 점검자)

- 점검대상임을 통보받은 건축물의 관리주체는 시장·군수 등이 세우터를 통하여 공지된 “유지·관리 점검자” 명단 중 점검을 수행할 자를 선정(선택)한 후 계약을 체결한다.

### 5) 점검을 위한 설계도서 등 자료수집 및 자료요청 (관리주체 ⇨ 시장·군수 등)

- 관리주체는 점검을 수행하기 위해 필요한 설계도서, 타 법령에 의한 점검결과 및 건축물 이력자료(건축물대장) 등의 자료를 유지·관리 점검자에게 제공하기 위해 수집한다.
- 설계도서 등 관련 자료가 없는 경우 해당 관할 시장·군수 등에게 자료를 요청할 수 있으며, 이 경우 본 매뉴얼 <별지 제3호 서식>을 활용한다.

### 6) 점검계획 수립 (관리주체, 유지·관리 점검자)

- 관리주체와 점검자간의 계약이 체결된 경우 관리주체와 유지·관리 점검자는 협의하여 해당 건축물의 점검일정, 점검방법 등을 포함한 점검계획을 세운다.

### 7) 점검 수행 (유지·관리 점검자)

- 유지·관리 점검자는 설계도서 등 관련 자료를 근거로 하여 대상 건축물 현장에 나가 점검을 수행하고 <별지 제1호 서식>에 따른 ‘건축물 유지·관리 점검보고서’ 및 <별지 제2호 서식>에 따른 ‘건축물 유지·관리 점검표’를 작성한다.

### 8) 점검보고서 및 점검표 확인 (관리주체)

- 관리주체는 점검자가 작성한 점검보고서, 점검표 및 점검항목별 상세점검을 본인에게 정식으로 제출하기 이전에 확인하고, 즉시 시정이 가능한 사항 등에 대해서는 조치한 후, 점검자에게 조치한 결과를 점검표에 반영하도록 하는 등 수정·보완하며, 확인과정을 통해 건축법령의 이해, 경제적 가치증대 등을 컨설팅 한다.

9) 점검보고서 및 점검표 제출 (유지·관리 점검자 ⇨ 관리주체)

- 유지관리 점검자는 점검보고서, 점검표 및 점검항목별 상세점검을 관리주체에게 제출한다.

10) 점검보고서 및 점검표 제출 (관리주체 ⇨ 시장·군수 등)

- 관리주체는 유지관리 점검자로부터 제출받은 점검보고서, 점검표 및 점검항목별 상세점검을 시장·군수 등에게 법정 기한 내에 제출한다.
- 시장·군수 등은 점검결과 위법사항이 없고 점검대상목별 평균점수가 모두 4점 이상인 경우에는 영제23조의2 제4항에 따라 정기점검을 다음 한 차례에 한하여 면제할 수 있다.

11) 건축물대장 등재 및 관리 (시장·군수 등)

- 점검보고서 및 점검표를 제출받은 시장·군수 등은 이를 건축물대장에 등재하고 관리한다.

## 2. 유지관리 점검 결과 예시

### 3. 유지관리 점검표 작성

#### (1) '점검항목별 상세점검(별지 제2호 서식 [첨부])' 작성

## 점검항목별 상세점검

### □ 점검결과 점수표

점검기준 도면 등 자료	[ ] 사용승인도면 [✓] 건축물대장(현황도) [ ] 현황도면(별도작성)
	[ ] 기타 참고자료(직접기술) _____ ※ 해당되는 곳에 체크, 중복 체크 가능

점검 항목 (6개)	건축법」 및 관련기준	점검소항목 (40개)	점검세부항목 (57개)	비고
		설계도서와의 적합여부		
대지 (__점)	건축법」 제40조	대지의 안전 등 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 옹벽과 건축물과의 안전 확인 : (3점) - 지반침하 여부 : (4점)	
	건축법」 제42조	대지의 조경 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 조경면적 확보 여부 : (4점) - 조경시설 성능 유지여부 : (3점)	
	건축법」 제43조	공개 공지 등의 확보 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 공개공지 성능 유지여부 : (3점) - 공개공지면적 확보여부 : (4점)	
	건축법」 제44조	대지와 도로의 관계 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 대지가 도로와 접하고 있는지 여부 : (3점)	
	건축법」 제47조	건축선에 따른 건축제한 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장의 건축 선 내 유지여부 : (4점)	
높이 및 태 (__점)	건축법」 제55조	건폐율 (__점) [ ]유지 [ ]변경 [ ]해당없음	- 건폐율 유지여부 : (4점)	
	건축법」 제 56조	용적률 (__점) [ ]유지 [ ]변경 [ ]해당없음	- 용적률 유지여부 : (4점)	
	건축법」 제58조	대지 안의 공지 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 공지의 폭 유지여부 : (4점) - 공지성능 유지여부 : (3점)	
	건축법」 제60조	높이 제한 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 높이제한 유지여부 : (4점)	
	건축법」 제61조	일조 등의 확보를 위한 높이 제한 (__ 점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 지붕변경 증축으로 인한 일조권 유지여부 : (4점)	
	건축법」 제55조부터 제61조까지	외부형태의 원형 유지 (__점) [ ]유지 [ ]변경 [ ]해당없음	- 광고물 등에 의한 디자인 훼손 여부 : (3점) - 미관지구 안에서의 외관변경 여부 : (3점)	

점검 항목 (6개)	건축법」 및 관련기준	점검소항목 (40개)	점검세부항목 (57개)	비고
		설계도서와의 적합여부		
구조안전 (__점)	건축법」 제48조	구조내력 등 (__점)	- 주요구조부 변형 및 균열 여부 (육안점검 가능부분) : (4점) - 옥상의 구조적 안전여부 : (4점) - 내진설계 적용여부 : (3점)	
		[ ]유지 [ ]변경 [ ]해당없음		
화재안전 등 (__점)	건축법」 제49조	복도·계단·출입구 (__점)	- 복도, 계단, 출입구의 성능 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		옥상광장 (__점)	- 옥상광장의 피난성능 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		방화구획 (__점)	- 방화문, 방화셔터 등의 성능 유지여부 : (4점) - 방화구획 적합 여부 : (4점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		경계벽·칸막이벽 (__점)	- 경계벽 및 칸막이벽의 변경 등 방화성능 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		그 밖의 피난설비 (__점)	- 배연설비의 성능 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제50조	내화구조 (__점)	- 내화구조의 성능 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		방화벽 (__점)	- 방화벽의 성능 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제50조의2	고층건축물의 피난 및 안전관리 (__점)	- 피난안전구역 성능 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제51조	방화지구 안의 건축물 (__점)	- 외벽의 성능 유지여부 : (3점) - 창호의 성능 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제52조	내부 마감재료 (__점)	- 내부마감의 방화성능 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
		외벽 마감재료 (__점)	- 외부마감의 노후화 및 마감재 탈락 여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제52조의2	실내건축의 구조·시공 (__점)	- 실내건축의 성능 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제53조	지하층 (__점)	- 지하층의 소방설비 성능 유지여부 : (3점) - 지하층 피난구, 피난매단의 성능 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		
	건축법」 제53조의2	건축물의 범죄예방 (__점)	- 범죄예방 건축기준 적용 유지여부 : (3점)	
		[ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음		

점검 항목 (6개)	건축법」 및 관련기준	점검소항목 (40개)	점검세부항목 (57개)	비고
		설계도서와의 적합여부		
건축설비 (__점)	건축법」 제62조	급수설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 급수설비 성능 유지여부 : (3점)	
		배수설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 배수설비 성능 유지여부 : (3점)	
		냉방설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 냉방설비 성능 유지여부 : (3점)	
		난방설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 난방설비 성능 유지여부 : (3점)	
		환기설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 환기설비 외관 유지여부 : (3점) - 환기설비 성능 유지여부 : (3점) - 공기조화설비 외관 유지여부 : (3점)	
		피뢰설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 피뢰설비 성능 유지여부 : (3점)	
		환기구 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 환기구의 설치 높이 : (3점) - 지지구조 철물 및 연결재의 부식, 탈락 등 안 전여부 : (3점) - 환기구 덮개의 처짐, 변형 등 변형 여부 : (3_ 점) - 추락방지시설의 설치 여부 및 관리 상태 : (3 점)	
		방송수신설비 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 방송설비 성능 유지여부 : (3점)	
		전기설비 설치공간 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 전기설비 설치공간 확보 여부 : (3점)	
	건축법」 제64조	승강기 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 승강기 성능 유지여부 : (4점)	
에너지 및 친 환경 관리 등 (__점)	녹색건축물 조성 자원법」 제15조	열손실 방지 (__점) [ ]적합 [ ]개선필요 [ ]해당 없음	- 단열성능 유지여부(출입문, 창호, 외벽 등) : (3점) - 결로 발생 여부 : (3점) - 창호 기밀성 성능 유지여부 : (3점)	
	녹색건축물 조성 자원법」 제16조	녹색건축물 인증 (__점) [ ]인증 [ ]미인증 [ ]해당없 음	- 녹색건축물 인증의 유지관리 여부 : (3점)	
	건축법」 제65조의2	지능형건축물 인증 (__점) [ ]인증 [ ]미인증 [ ]해당없 음	- 지능형건축물 인증의 유지관리 여부 : (3점)	
	녹색건축물 조성 자원법」 제17조	에너지 효율등급 인증 (__점) [ ]인증 [ ]미인증 [ ]해당없 음	- 에너지효율등급 인증의 유지관리 여부 : (3점)	

(2) '건축물 유지·관리 점검표(별지 제2호 서식 본문)' 작성

<별지 제2호 서식>

■ 건축법 시행규칙 [별지 제24호의3서식] <개정 2018. 11. 29.>

건축물 유지·관리 [✓]정기  
[ ]수시 점검표

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

(3쪽 중 제1쪽)

점검 항목	관련규정	점검항목	설계도서와의 적합 여부			현행 기준과의 비교·검토	
			개선방안에 대한 의견(필요한 경우에 작성합니다)				
대지	건축법 제40조	대지의 안전 등	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제42조	대지의 조경	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제43조	공개 공지 등의 확보	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제44조	대지와 도로의 관계	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제47조	건축선에 따른 건축제한	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
높이 및 형태	건축법 제55조	건축물의 건폐율	[ ]유지	[ ]변경	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제56조	건축물의 용적률	[ ]유지	[ ]변경	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제58조	대지 안의 공지	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제60조	건축물의 높이제한	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제61조	일조 등의 확보를 위한 높이 제한	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제55조부터 제61조까지	외부형태의 원형 유지	[ ]유지	[ ]변경	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
구조 안전	건축법 제48조	구조내력 등	[ ]유지	[ ]변경	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
화재 안전 등	건축법 제49조	복도·계단·출입구	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		옥상광장	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		방화구획	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		경계벽·칸막이벽	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		그 밖의 피난 시설	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
	건축법 제50조	내화구조	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음
		방화벽	[ ]적합	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음	[ ]개선 필요	[ ]해당 없음

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]



<별지 제1호 서식>

건축물 유지·관리 [ ]정기 점검보고서  
[ ]수시

- | 접수번호             |              | 접수일자   |                | 처리기간       |       | 일 |
|------------------|--------------|--|----------------|------------|-------|---|
| 소유자<br>(관리자)     | 성 명          |  | 전화번호           |            |       |   |
|                  | 회 사 명        |  | 등록번호           |            |       |   |
|                  | 주 소          | 행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다. |                |            |       |   |
|                  | 전자우편<br>송달동의 | [ ]동의함   |                | [ ]동의하지 않음 |       |   |
|                  |              | 소유자(관리자)   |                | (서명 또는 인)  |       |   |
|                  | 전자우편 주소      |  | @              |            |       |   |
| 유지·<br>관리<br>점검자 | 성 명<br>(대표자) | (인)  | 사업자번호          |            |       |   |
|                  | 회 사 명        |  | 등록번호           |            |       |   |
|                  | 주 소          | (전화번호: )   |                |            |       |   |
|                  | 점검기간         | 년 월 일 ~ 년 월 일 ( 일간)  |                |            |       |   |
| 건축물<br>개요        | 건축물 명칭       |  |                |            |       |   |
|                  | 건축물 위치       |  | 대지면적           | ㎡          |       |   |
|                  | 주 용 도        |  | 연 면 적          | ㎡          |       |   |
|                  | 용도지역         |  | 건축면적           | ㎡          |       |   |
|                  | 용도지구/구역      |  | 세 대 수<br>(호 수) |            |       |   |
|                  | 공사기간         | 개월   | 구조방식           |            |       |   |
|                  | 사용승인일        |  | 층 수            | 지상         | 층, 지하 | 층 |

소유자(관리자) 년 월 일  
(서명 또는 인)

제출안내			
첨부서류	건축물 유지·관리 정가(수시) 점검표 1부	수수료	없음

- 41 -

## [ 학습결과 평가 : Quiz ]

### 1. 건축물 유지관리 점검표 작성

#### 2. 유지관리에 대한 설명

(1) 다음 ( )에 들어갈 내용을 작성하시오.

( )란 시설물과 부대시설의 ( )을 보존하고 이용자의 편의와 ( )을 도모하기 위하여 ( ) 또는 ( )으로 시설물의 상태를 조사하고 손상부에 대한 조치를 취하는 일련의 행위를 유지관리라 한다.

(2) ( )에 들어갈 유지관리 관련 제도와 관련된 법령을 쓰시오

(가) 공동 주택

( ), 건축법, 소방 시설 설치 유지 및 안전 관리에 관한 법률

(나) 일반 건축물

건축법, ( ), 소방 시설 설치 유지 및 안전 관리에 관한 법률

(3) 유지관리 법령별 점검 대상

유지관리 관련 법령별 점검 대상은 다음과 같다.

(1) 건축법 : 다중 이용 건축물, 연면적 ( )㎡ 이상 집합 건축물(주택 법령에 의거 관리되는 공동 주택 제외), 다중 이용 업소 등 조례로 정하는 건축물

(2) 시설물 안전 관리에 관한 특별법 : 1종 시설물(( )층 이상, ( )㎡ 대형 이상 건축물 등), 2종 시설물(16층 이상 공동 주택 등)

(3) 주택법 : ( )세대 이상 공동 주택 등(16층 이상 공동 주택은 안전 진단 전문 기관, 유지 관리 업체 등 일정 자격 이상을 갖춘 자 또는 기관이 실시)

#### 3. 용어정의

(1) 건축법령상 건폐율 및 용적률에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 건폐율은 대지면적에 대한 건축물의 바닥면적의 비율이다.
- ② 용적률을 산정할 경우 연면적에는 지하층의 면적은 포함되지 않는다.
- ③ 「건축법」의 규정을 통하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 건폐율의 최대한도를 강화하여 적용할 수 있으나, 이를 완화하여 적용할 수는 없다.
- ④ 하나의 대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우 용적률의 제한은 건축물별로 각각 적용한다.
- ⑤ 도시지역에서 건축물이 있는 대지를 분할하는 경우에는 건폐율 기준에 못 미치게 분할하는 것도 가능하다.

(2) 대지가 100㎡이고 건축면적이 50㎡라면 건폐율은 ?

(3) 대지 300평에 용적률 200% 건폐율 40% 지하층 1개, 필로티 구조로 1층 전부 주차장으로 할 경우, 연면적과 몇 층까지 건축이 가능한가?

(4) 대지면적이 1,000㎡이고, 각 층의 바닥면적이 모두 동일하다면, 건축면적을 최대한 넓게 할 때, 건축물을 몇 층까지 가능한가? (제2종일반주거지역은 건폐율 60% 이하, 용적률 150% 이상 250% 이하)

(답1) ①의 바닥면적이 아니라 건축면적임

(답2)  $50/100=50\%$

(답3) 연면적  $300 \times 200\% = 600$ 평, 건축면적  $= 300 \times 40\% = 120$ , 층  $= 600/120 = 5$ 층, 따라서 6층(연면적계산시 피로티 층은 미포함)

(답4) 바닥면적  $= 1000 \times 60\% = 600$ , 용적률  $=$  연면적/대지면적, 연면적  $= 250\% \times 1000 = 2500$ , 층수  $= 2500/600 = 4.1 = 4$ 층