건축물 정기점검 매뉴얼

2021. 4.

국 토 교 통 부

본 매뉴얼은 건축물관리법 제17조에 따라 제정된 건축물관리점검지침(국토교통부 고시, 2020-361호, '20.5.1.)의 시행을 위하여 세부사항을 정한 것으로 건축물관리점검기관은 본 매뉴얼에 따라 실시하되, 개별 건축물의 특성 및 제반여건 등을 고려하여 적절히 응용 실시할 수 있습니다.

목 차

제 1 장 일반사항 ····· 1
1.1 배경 및 목적 ····· 1
1.2 구성 및 활용 ····· 1
1.3 정기점검 절차 ····· 2

제 2 장 점검항목별 점검방법 ····· 6
2.1 점검방법 원칙 ····· 6
2.2 점검보고서 및 정기점검표 작성순서 ····· 8
2.3 계량적 평가방법 ····· 8
2.4 '점검세부항목별 점검내용' 작성방법 ····· 10
2.5 '건축물의 정기점검표(별지 제2호 서식)' 작성방법 ····· 13
2.6 '공작물 점검표(별지 제3호 서식)' 작성방법 ····· 14

제 3 장 점검세부항목별 점검내용 ····· 19
3.1 법규유지 ····· 19
3.2 기능유지 ····· 43
3.3 에너지 및 친환경 관리 ····· 54
3.4 구조안전 ····· 57
3.5 화재안전 ····· 69

제 4 장 노후 건축물 구조 점검방법 ····· 86
4.1 점검항목별 점검내용 ····· 86
4.2 종합 평가표 ····· 88
4.3 항목별 세부점검표 ····· 89

제 5 장 부록 ····· 99
<부록 제1호> 건축물 정기점검 보고서 서식 ····· 99
<부록 제2호> 건축물 정기점검표 서식 ····· 100
<부록 제3호> 공작물 점검표 서식 ····· 109
<부록 제4호> 건축물 정기점검 표준계약서 ····· 110
<부록 제5호> 노후건축물 점검 및 평가 방법 ····· 112
<부록 제6호> 반발경도시험 참고사항 ····· 123

제 1 장 일반사항

1.1 배경 및 목적

1.1.1 건축물을 장기간 사용하는 경우 사용승인 당시의 건축법령 및 설계도서에 적합하였더라도 건축물의 노후화, 건축 기술의 발달 및 환경여건의 변화에 따라 현행 건축법령 및 성능기준에 부족한 건축물이 많을 것으로 예상된다. 따라서 전문가의 정기적 점검을 통한 건축물의 법규유지, 기능유지, 에너지 및 친환경, 구조안전, 화재안전에 대한 성능유지와 개선이 요구되고 있다.

1.1.2 본 매뉴얼은「건축물관리법」제17조 및「건축물관리점검지침(국토교통부 공고 제2020-361호)」에 따라 건축물 정기점검의 실시방법 및 절차 등을 구체화하여 점검기관의 전문성과 신뢰성을 강화하고 현장점검 시 실질적인 도움이 되는 점검기준이다.

1.1.3 아울러 건축물관리점검지침 [별지 제2호 서식]만으로 점검을 수행할 경우 점검기관별로 작성한 점검결과가 각각 큰 차이가 발생될 수 있는 혼란을 예방하고 계량적 점검방법으로 합리적이고 객관성 있는 점검결과를 유도하고자 한다.

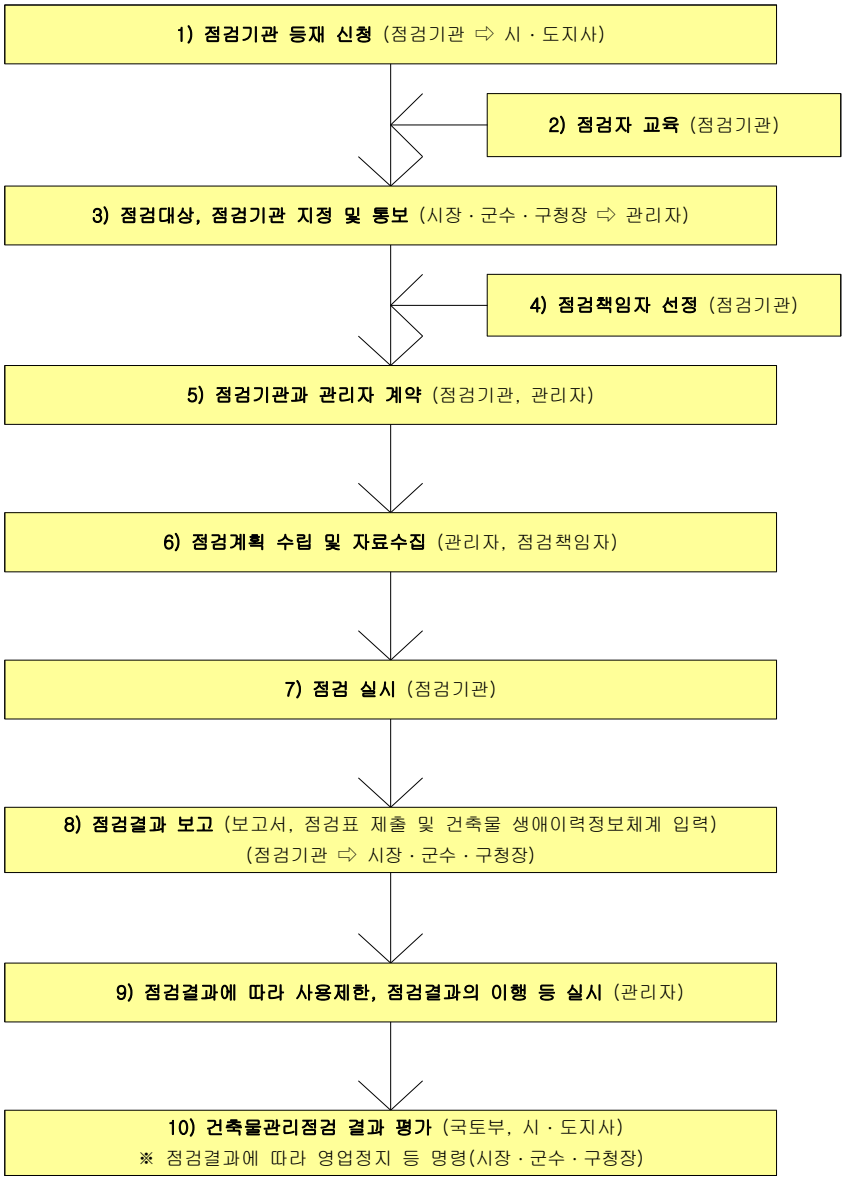
1.2 구성 및 활용

1.2.1 본 매뉴얼의 점검항목은 법규유지, 기능유지, 에너지 및 친환경관리, 구조안전, 화재안전 5개로 대분류되고, 중분류 14개, 소분류 47개로 점검세부항목 총 69개로 구성하여 점검하도록 되어 있다. 그리고 건축물에 딸린 공작물, 노후 건축물(사용승인 이후 20년이 경과한 건축물의 최초 정기점검)의 구조점검 및 '건축물관리계획의 수립 및 이행이 적합한지 여부'에 대해 8개 항목을 점검하도록 되어 있다.

1.2.2 점검기관은 이와 같은 점검항목으로 점검대상 건축물이 사용승인 도서와 적합하게 유지·관리되고 있는지를 점검하도록 하며, 본 매뉴얼의 정기점검 절차, 점검항목별 점검실시방법 등에 따라 현장점검 시 활용하여야 한다.

1.3 정기점검 절차

1.3.1 정기점검 절차표



1.3.2 정기점검 절차 상세안내

1) 점검기관 등재 신청 (점검기관 ⇨ 시 · 도지사)
- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시 · 도지사"라 한다)의 모집공고에 따라 점검기관은 등재를 신청한다.

2) 점검자 교육 (점검기관)
- 점검책임자 및 점검자는 국토교통부장관이 정하는 건축물관리점검 신규교육 및 보수교육을 이수해야 한다.

3) 점검대상, 점검기관 지정 및 통보 (시장 · 군수 · 구청장 ⇨ 관리자)
- 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장(이하 "시장 · 군수 · 구청장"이라 한다)은 등재를 신청한 점검기관을 지정하고, 점검을 실시하여야 하는 건축물의 관리자에게 점검 대상 건축물이라는 사실과 점검 실시절차, 점검기관을 해당 점검일로부터 3개월 전까지 미리 알려야 한다.

4) 점검책임자 선정 (점검기관)
- 점검기관은 자격기준에 적합한 사람을 해당 건축물관리점검의 점검책임자로 지정해야 한다.

5) 점검기관과 관리자 계약 (점검기관, 관리자)
- 점검대상임을 통보받은 건축물의 관리자는 시장 · 군수 · 구청장이 통보한 점검기관과 계약을 체결한다.(부록 제4호 건축물 정기점검 표준계약서 참고)

6) 점검계획 수립 및 자료수집 (관리자, 점검책임자)
- 관리자와 점검기관의 계약이 체결된 경우 관리자와 점검기관은 협의하여 해당 건축물의 점검일정, 점검방법 등을 포함한 점검계획을 세운다.
- 관리자는 점검을 수행하기 위해 필요한 설계도서, 타 법령에 의한 점검결과 및 건축물 이력자료(건축물대장) 등의 자료를 점검자에게 제공하기 위해 수집한다.
- 설계도서 등 관련 자료가 없는 경우 해당 관할 시장 · 군수 · 구청장에게 자료를 요청할 수 있다.

7) 점검실시 (점검기관)
- 점검기관은 설계도서 등 관련 자료를 근거로 하여 대상 건축물 현장에 나가

점검을 실시하고 <부록 제1호 서식>에 따른 '건축물 정기, 긴급 점검 보고서' 및 <부록 제2호 서식>에 따른 '건축물의 정기점검표'를 작성한다.

8) 점검결과 보고(보고서, 점검표 제출 및 건축물 생애이력 정보체계 입력)
(점검기관 ⇨ 시장 · 군수 · 구청장)

- 관리자는 점검기관이 작성한 점검보고서, 점검표 및 점검세부항목별 점검내용을 확인하고, 즉시 시정이 가능한 사항 등에 대해서는 조치한 후, 점검기관에게 조치한 결과를 점검표에 반영하도록 하는 등 수정 · 보완을 요청할 수 있다. 점검기관은 확인과정을 통해 건축법령의 이해, 건축물의 성능 향상, 경제적 가치증대 등을 컨설팅 한다.
- 점검기관은 점검보고서, 정기점검표 및 점검세부항목별 점검내용을 관리자와 시장 · 군수 · 구청장에게 법정 기한(건축물관리점검을 마친 날부터 30일 이내) 내에 제출하거나 건축물 생애이력 정보체계에 입력한다.

9) 점검결과에 따라 사용제한, 점검결과의 이행 등 실시 (관리자)

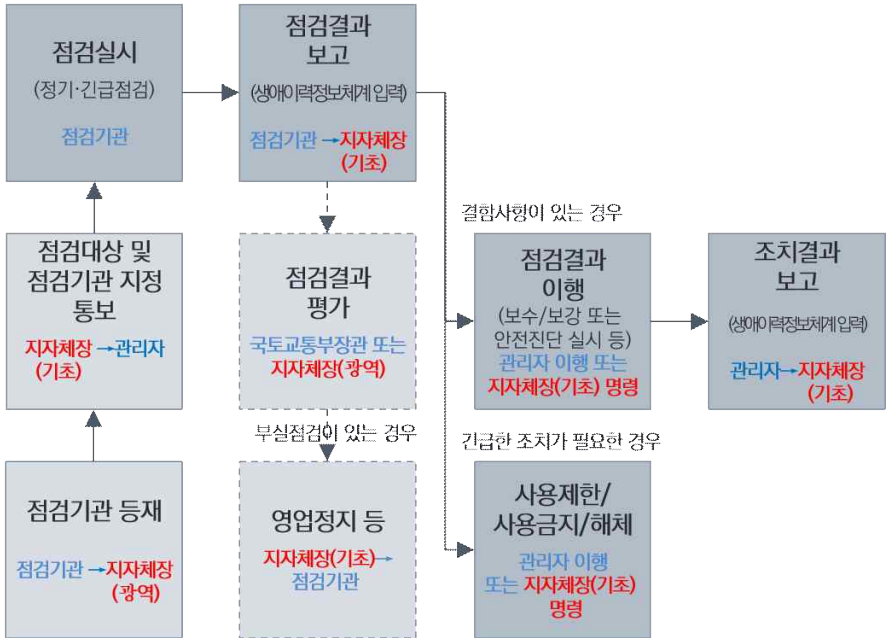
- 관리자는 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우에는 해당 건축물에 대하여 사용제한 · 사용금지 · 해체 등의 조치를 하여야 한다.
- 관리자는 건축물관리점검 결과를 보고받은 경우 내진성능, 화재안전성능 등 중대한 결함사항에 대하여 보수 · 보강 등 필요한 조치를 하여야 한다.

10) 건축물관리점검 결과 평가 (국토부, 시 · 도지사)

※ 점검결과에 따라 영업정지 등 명령 (시장 · 군수 · 구청장)

- 국토교통부장관, 시 · 도지사는 건축물관리 관련 기술수준을 향상시키고 건축물에 대한 부실점검을 방지하기 위하여 필요한 경우에 건축물관리점검 결과를 평가할 수 있다.
- 국토교통부장관, 시 · 도지사는 관리자 및 점검기관에 평가에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 자는 그 요청에 따라야 한다.
- 국토교통부장관, 시 · 도지사는 건축물관리점검 결과에 대한 평가 결과 건축물관리점검기관이 건축물관리점검을 성실하게 수행하지 아니한 경우에는 기간을 정하여 개선을 명할 수 있다.
- 시장 · 군수 · 구청장은 점검결과에 따라 영업정지를 명하거나 영업정지를 갈음하여 과징금을 부과할 수 있다.

1.3.3 건축물관리점검(정기/긴급점검) 절차도



제 2 장 점검항목별 점검방법

◈ 점검기준 주요 원칙

◦ 점검기관은 사용승인도서에 따라 건축물 안전 및 성능의 유지·관리 여부를 육안으로 점검하고 관리자가 법규를 준수하고 건축물의 성능과 안전을 효율적으로 개선·관리할 수 있도록 컨설팅 함

◦ 점검기관은 각 점검항목에 대하여 계량적(점수제)으로 평가함

- 점검항목은 5개 점검대항목, 14개 점검중항목, 47개 점검소항목, 69개 점검세부항목으로 분류

※ "설계도서(사용승인도서)와의 적합 여부"는 도면 등 설계도서가 있는 경우 현장 점검결과가 설계도서와의 일치 여부에 따라 '적합', '부적합'에 체크하고, 도면이 없는 경우에는 '도면없음' 표기한다. 점검항목이 사용승인 시점에 적용대상이 아니면 '해당없음'에 체크한다.

※ "현행기준과의 비교·검토"는 컨설팅을 위한 참고사항으로 점검항목이 현행기준에 비해 안전성·성능이 보통 이하이면 '개선필요', 그러하지 않으면 '해당없음'에 체크

2.1 점검방법 원칙

2.1.1 점검기관은 먼저 관리자와 면담을 한 후 건축물관리법과 정기점검의 취지를 설명한다. 그리고 점검항목의 유지관리 여부를 점검하고, 개선방안의 제시를 통해 건축물의 안전·기능 유지 및 에너지 효율 증가 등의 성능이 개선 및 관리될 수 있도록 컨설팅한다.

2.1.2 점검기관은 "점검세부항목별 점검내용(제3장)"에 따라 점검세부항목 점검을 먼저 하여야 하며 이를 바탕으로 "건축물 정기점검 보고서(부록 제1호)" 와 "건축물의 정기점검표(부록 제2호)"를 작성하여야 한다.

2.1.3 점검기관은 정기점검을 사용승인도서에 따라 육안점검으로 수행하는 것을 원칙으로 하며, 일부 점검항목에 한하여 계측 또는 계산을 통해 길이, 면적, 수량, 건 수 등을 기재하고 현황정보를 작성한다. 또한 관리자 또는 사용자의 청문을 통해 건축물의 유지관리 상태를 파악한다. 다만, 관리자의 요청이 있는 경우와 필요한 경우 구조안전에 대한 점검은 간단한 장비(슈미트 해머, 균열폭 측정기 등)를 사용하거나 내진설계 적용여부의 확인은 구조 분야 전문가에게 협력 받을 수 있으며, 기능유지에 대한 점검결과의 개선이 필요한 경우에는 관리자의 요청으로 관련 분야 전문가에게 자문하여 개선방안을 제시할 수 있다. 특수한 건축물의 경우 점검책임자는 점검을 위해 특수구조 부위 및 구조변경에 대한 정보 등을 사전검토 하여야하며, 점검 요령은 「건축물관리점검지침」 제26조를 따른다.

※ 관리자의 요청에 따라 구조안전점검에 장비를 사용하거나 구조분야 전문가의 협력을 받는 경우와 기능유지 관련 전문가에게 자문하는 경우에 대한 비용은 「건축물관리점검지침」제32조부터 제38조에 따른 대가 외에 별도 실비로 계상한다.

2.1.4 정기점검은 계량적 평가방법으로 수행하여야 한다. 이러한 방법은 점검기관에 따라 점검결과가 상이하여 발생하는 혼란을 방지하고 객관성을 확보하기 위함이며, 단순히 적법/위법을 판단하는 것뿐만 아니라 건축물의 성능을 개선시키고자 하는 의도이다.

2.1.5 점검기관은 최종 승인된 사용승인도서(또는 건축물대장)를 기준으로 유지·관리 현황을 점검하여야 하며, 점검기준이 되는 도서는 사용승인도면, 건축물대장, 건축 관련 각종 인증자료, 이전 건축물 유지·관리 및 정기점검보고서, 관리자로부터의 청문 결과 순으로 적용한다.

2.1.6 타 법령에 따라 점검이 필요한 경우 이행여부를 확인하고, 타 법령에 따라 실시한 점검사항이 있는 경우, 당해 연도에 점검하는 경우는 그 결과를 준용하고 시기가 지난 경우에는 참조하여 점검한다. (타 법령에 의한 점검과 본 점검의 내용이 상충하여 발생하는 혼란을 방지)

해당 연도에 「도시 및 주거환경정비법」, 「공동주택관리법」 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 또는 안전진단이 실시된 경우에는 정기점검 중 구조안전에 관한 사항을 생략할 수 있다.

또한, 아래와 같이 타 법령에 따라 실시한 점검사항의 이행여부를 확인하여 보고하여야 한다.

1)「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 안전점검
2)「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제25조에 따른 소방시설등의 자체점검 등
3)「수도법」 제33조에 따른 위생상의 조치
4)「승강기 안전관리법」 제28조 및 제32조에 따른 승강기 설치검사 및 안전검사
5)「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 검사대상기기의 검사
6)「전기사업법」 제66조에 따른 일반용전기설비의 점검
7)「하수도법」 제39조에 따른 개인하수처리시설의 운영·관리
8)「공동주택관리법」 제33조 및 제34조에 따른 안전점검 및 소규모 공동주택 안전관리
9)「도시가스사업법」 제17조에 따른 정기검사 및 수시검사
10)「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 안전진단

2.1.7 점검기관은 점검보고서 내에 관련 서류를 첨부하여야 한다. (첨부서류 : 정기점검, 공작물, 긴급점검 점검표, 점검계약서, 점검교육 이수증 등)

2.2 점검보고서 및 정기점검표 작성순서

2.2.1 '점검세부항목별 점검내용(제3장 참조)'을 우선 작성한다. 사용승인일로부터 20년 이후 최초 정기점검 대상인 경우에는 '구조안전' 항목에 대하여 제4장의 내용을 추가적으로 작성한다.

2.2.2 '점검세부항목별 점검내용'을 근거로 하여 '건축물의 정기점검표(부록 제2호 서식)'를 작성한다.

2.2.3 '건축물 정기점검 보고서(부록 제1호)'를 작성한다.

2.2.4 '건축물 정기점검 보고서(부록 제1호 서식)', '건축물의 정기점검표(부록 제2호)', '점검세부항목별 점검내용' 순서대로 구성하여 관리자와 시장·군수·구청장에게 제출한다.

2.3 계량적 평가방법

2.3.1 평가의 원칙

1) 평가는 3단계로 구분하여 '적합', '부적합', '해당없음' 또는 4단계로 구분하여 '양호', '보통', '미흡', '불량'으로 평가한다.

2) "세부항목 점검결과"의 가중치는 '양호(1.0)', '보통(0.8)', '미흡(0.6)', 불량(0.4) 또는 '적합(1.0)', '부적합(0.4)', '해당없음(-)'으로 한다. 점수는 항목별 배점에 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)를 곱하여 표기한다.

※ '해당없음(-)'일 경우에는 점수에 (-) 표기를 하고 합계점수에 반영하지 않는다.

3) 세부항목 "점검 판단결과"는 "세부항목 점검결과"의 합계점수에 근거하여 '양호(백분율 환산 점수 90% 초과)', '보통(백분율 환산 점수 70% 초과 90% 이하)', '미흡(백분율 환산 점수 50% 초과 70% 이하)', '불량(백분율 환산 점수 50% 이하)'으로 평가한다.

2.3.2 정기점검 보고서 및 건축물의 정기점검표의 등급/건수 작성방법

1) 점검중항목의 등급은 점검소항목의 합계 점수를 백분율로 환산하여 'A등급(95점 이상)', 'B등급(95점 미만 85점 이상)', 'C등급(85점 미만 65점 이상)', 'D등급(65점 미만 55점 이상)', 'E등급(55점 미만)'으로 작성한다.

※ 계량적 평가기준을 근거로 평가점수를 백분율로 환산하여 평가한다.

※ '해당없음'이 있는 경우에는 해당 항목에 대한 점수가 반영되지 않음으로, 합계점수가 100점이 되지 못한다. 따라서 합산된 점수를 백분율로 환산하여 평가한다.(예를 들면, '해당없음' 항목의 배점이 20점일 경우, 총점은 80점이 된다. 따라서 80점을 100점 기준으로 환산하여 평가등급을 작성한다.)

2) 점검대항목 법규유지의 점검중항목 대지와 높이 형태, 친환경인증은 건수로 작성한다.

3) 건축물 정기점검 보고서의 '건축물 점검결과 총괄표'는 점검결과에 따라 건축물의 법규유지, 기능유지, 에너지 및 친환경, 구조안전, 화재안전으로 구분하고 점검중항목(14개)의 항목별 건수와 등급을 표기한다.

※ 해당이 없는 경우 '-'으로 표기한다.

2.3.3 계량적 평가기준(평가점수와 평가등급의 관계)

중항목 등급 판정		세부항목 점검 판단결과		상태
점수	성능 등급	점수	상태 등급	
95점 이상	A	90점 초과	양호	건축물의 안전이 확보된 상태이며, 건축물의 제반 성능이 사용승인 당시 설계 성능대로 매우 우수하게 유지된 경우
85점 이상~ 95점 미만	B			건축물의 안전이 확보된 상태이며, 건축물의 제반 성능이 사용승인 당시 설계 성능대로 우수하게 유지된 경우
65점 이상~ 85점 미만	C	70점 초과~ 90점 이하	보통	건축물의 안전에 영향이 없는 상태이며, 건축물의 제반 성능이 사용승인 당시 설계 성능대로 유지된 경우
55점 이상~ 65점 미만	D	50점 초과~ 70점 이하	미흡	건축물의 안전에 영향을 미칠 것으로 우려되며, 건축물의 제반 성능저하가 있어서 개선이 필요한 경우
55점 미만	E	50점 이하	불량	건축물의 안전에 지대한 영향을 미칠 것으로 우려되며, 건축물의 제반 성능저하가 심각하여 긴급한 개선이 필요한 경우

2.4 '점검세부항목별 점검내용' 작성방법

2.4.1 '점검세부항목 및 계량적 평가' 작성방법

1) 점검세부항목은 육안점검이 가능한 항목으로서 사전에 관련 서류 및 설계도서 등을 검토한 후 현장점검계획에 따라 점검을 실시하며, 건축주 또는 관리자, 사용자 등에 대한 청문결과를 고려하여 점검한다.

2) "설계도서(사용승인도서)와의 적합여부"는 정기점검의 실질적인 부분으로서 각 '점검세부항목' 별로 도면 등 설계도서가 있는 경우 현장 점검결과가 설계도서와의 일치 여부에 따라 '적합', '부적합'에 체크하고, 도면이 없는 경우에는 '도면없음' 표기한다. 점검항목이 사용승인 시점에 적용대상이 아니면 '해당없음'에 체크한다.

   가) 다만, 성능점검의 경우 각 '세부항목'의 점검 판단결과가 '양호'와 '보통'인 경우 '적합'에 체크하고 '미흡', '불량'인 경우 '부적합'에 체크한다.

   나) 해당 항목의 건축기준이 과거 사용승인 시점에 규정되어 있지 않거나 점검대상 건축물이 적용대상에 포함되지 않은 경우와 육안점검으로 점검할 수 없는 경우에 '해당없음'에 체크한다. ('비고'에 점검할 수 없는 사유를 기술한다.)

3) "세부항목 점검현황"은 해당하는 항목에 표기하고 해당없는 항목은 표기하지 않는다.

4) "세부항목 점검결과"는 점검기준에 근거하여 '양호(가중치 1.0)', '보통(가중치 0.8)', '미흡(가중치 0.6)', '불량(가중치 0.4)'에 체크하고 체크한 점수[배점 × 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 표기한다.

   일부 항목은 '적합(가중치 1.0)', '부적합(가중치 0.4)', '해당없음(-)'에 체크하고 체크한 점수[배점 × 항목별 가중치(1.0, 0.4, -)]를 합산하여 표기한다.

   ※ '해당없음(-)'일 경우에는 점수에 (-) 표기를 하고 합계점수에 반영하지 않는다.

5) "점검 판단결과"는 "세부항목 점검결과"의 합계점수에 근거하여 '양호(백분율 환산 점수 90% 초과)', '보통(백분율 환산 점수 70% 초과 90% 이하)', '미흡(백분율 환산 점수 50% 초과 70% 이하)', '불량(백분율 환산 점수 50% 이하)', '해당없음(대상 건축물이 적용대상이 아니거나 육안으로 점검할 수 없는 경우)'에 체크한다.

   예를 들어 세부항목 총 배점이 20점일 경우, 점검판단기준은 '양호(18점 초과)', '보통(14점 초과 18점 이하)', '미흡(10점 초과 14점 이하)', '불량(10점 이하)'이 된다. 그리고 "세부항목 점검결과"의 합계점수가 16점일 경우 '보통(14점 초과 18점 이하)'에 체크하면 된다.

   가) 다만, 법규유지에 해당하는 경우 "세부항목 점검현황"에서 체크한 건수를 합산하여 표기하고 점검기준에 근거하여 '적합(0건)', '부적합(1건 이상)', '해당없음(대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우)'에 체크한다.

   나) 친환경 인증에 해당하는 경우 인증 유지 여부를 확인하여 '인증(인증을 받은 건축물이 인증내용을 유지하고 있는 경우)', '재인증(인증을 받은 건축물이 해당 기간 내에 재인증을 받은 경우)', '만료(인증을 받은 건축물이 해당 기간 내에 재인증을 받지 않은 경우)', '해당없음(대상건축물이 적용대상이 아닌 경우)'에 체크하고 '인증', '재인증'일 경우 건수를 표기하며 세부항목별 건수를 합산하여 소계에 건수를 표기한다.

6) '범죄예방' 항목 점검 시 세부항목 중 '접근통제', '영역성 확보', '조경기준', '조명기준'은 공통사항으로 점검하고 '세부기준1'과 '세부기준2'는 해당 용도일 경우에만 점검한다.

7) 체크방법은 (예시 : ■ 적합 □ 부적합 □ 해당없음)로 표기한다.

※ 사용승인도면 또는 현황도면이 확보되지 않은 경우, 정기점검이 이루어지기 어려움

※ 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

※ 해당없음에 체크하는 경우 점수를 기재하지 않고 합계 및 평균산정시에도 제외하고 계산함

8) "현행기준과의 비교·검토"는 성능개선을 유도하기 위해 참고하는 부분으로서 건축물의 소유자 및 관리자에게 건축물의 성능향상, 안전성 확보 등을 위한 정보를 서비스하는 항목이다.

   - 해당 항목의 현행기준을 참고하여 건축물의 성능·안전성·편의성 등이 '미흡'이하로 판단될 경우 '개선필요'에 체크하며, 그러하지 않은 경우 '해당없음'에 체크한다. (법 규정이 새롭게 제정되어 점검이 어려울 경우에도 '해당없음'에 체크한다)

2.4.2 ‘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 관리자에게 안내한다.

가) 안전성에 문제가 있는 경우

나) 사용승인 당시의 건축법 및 관련법에 부적합한 경우(위법내용이 있을 시)

다) “설계도서와의 적합여부”에서 ‘부적합’에 체크한 경우(사용승인이후 변경된 경우)

라) “세부항목 점검결과(점검 판단결과)”에서 ‘보통’, ‘미흡’, ‘불량’, ‘부적합’에 체크한 경우

마) “현행기준과의 비교·검토”에서 ‘개선필요’에 체크한 경우(강화된 기준에 의해 성능개선이 가능한 경우)

바) 가)~마)에 해당하지 않으나 개선의견이 있는 경우

2) 개선방안에 대한 의견은 해당 점검세부항목에 대하여 위법의 경우와 적법하지만 성능개선이 필요한 경우로 나누어 의견을 기술한다. 이때, 관리자 또는 사용자의 청문결과도 반영하여 의견을 기술한다.

3) 위법의 경우라도 즉각적인 개선이 가능한 부분은 점검주체에게 개선시키고 성능개선이 필요한 부분은 ‘성능개선이 필요한 경우’ 난에 기술한다.

4) ‘개선방안에 대한 의견’이 없는 경우에는 ‘-’을 표기한다.

2.4.3 ‘개선방안에 대한 근거 및 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.

2.4.4 ‘현황사진’ 작성방법

1) ‘세부항목 점검결과(점검 판단결과)’의 근거가 되는 사진을 첨부하고, ‘개선방안에 대한 의견’이 있는 경우 참고할 수 있는 사용승인도면 등을 사진으로 추가 첨부한다.

2.4.5 ‘비고’ 작성방법

1) 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

2) “설계도서와의 적합여부” 및 “점검 판단결과”에서 ‘해당없음’에 체크한 경우 법적 근거 또는 사유를 기술한다.

3) 기타 부가적인 설명이 필요한 경우에는 그 내용을 기술한다.

2.5 ‘건축물의 정기점검표(부록 제2호)’ 작성방법

2.5.1 ‘각 세부 판단 점검항목’ 체크방법

- ‘점검세부항목별 점검내용’에 따라 작성한 내용을 근거로 작성한다.

2.5.2 ‘개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)’ 작성방법

- 2.4.2 ‘개선방안에 대한 의견’에 따라 작성한 내용을 근거로 작성한다.

2.5.3 ‘건축물관리계획의 수립 및 이행이 적합한지 여부’ 작성방법

- ‘점검세부항목별 점검내용’, 건축물대장, 설계도서, 인증 서류, 각종 확인서, 시험성적서, 건축물관리계획서(장기수선계획 포함) 등을 근거로 ‘적합’, ‘부적합’여부를 판정하여 작성한다.

2.5.4 ‘주요 개선방안에 대한 의견’ 작성방법

- ‘점검세부항목별 점검내용’에 따라 작성한 내용을 근거로 건축물 기능유지, 에너지 절감, 화재안전 강화, 구조안전 강화, 그 밖의 방안(수명 연장 등)을 요약하여 작성한다.

2.5.5 ‘종합의견’ 작성방법

- ‘주요 개선방안에 대한 의견’을 참조하여 건축물의 안전 및 성능에 대한 문제점과 최적의 개선방안 등 총괄적인 분석 및 의견을 작성한다.

2.5.6 ‘구조안전(사용승인일로부터 20년 이후 최초 정기점검 대상)’ 항목 작성방법

- ‘제4장 노후 건축물 구조 점검방법’, ‘부록 제5호 노후건축물 점검 및 평가방법’ 및 ‘부록 제6호 반발경도시험 참고사항’을 참고하여 작성한다.

2.6 ‘공작물 점검표(부록 제3호)’ 작성방법

2.6.1 공작물의 정기점검 항목은 공작물의 개요, 종류와 구조계산/구조안전확인서의 여부 등의 일반사항과 공작물 축조신고 때 작성/제출하는 구조안전 점검표의 주요항목인 ① 전반적인 구조안전 확인, ② 지지구조물 확인, ③ 주요 구조부재 확인 등의 항목으로 구성되어 있다.

2.6.2 일반사항에는 공작물 축조시에 작성된 축조신고번호와 축조승인일 등을 기록하고, 공작물의 종류에 해당 유형을 체크한다.

2.6.3 구조계산/구조안전확인서는 ‘건축물의 구조기준 등에 관한 규칙’ 제58조에 따라 구조안전 및 내진설계 확인서의 제출 대상 여부인지를 확인하여 해당사항을 체크하고, 공작물의 높이와 층수, 장변/단변 길이 및 면적 등을 계측하여 기록한다.

< 공작물 정기점검 서식 - 일반사항 >

공작물 개요	축조신고번호		안전 등급
	축조승인일		(____) 등급
공작물 종류	□ 굴뚝 □ 장식탑 □ 광고판 □ 골프연습장 철탑 □ 옹 벽 □ 광고탑 □ 고가수조 □ 지하대피호, □ 담장 □ 기념탑 □ 통신용 철탑 □ 기계식주차장, □ 철골 조립식 주차장 □ 기타		
구조계산/구조안전 확인서	○ 구조계산서/구조안전확인서 제출 여부: □ 확인 □ 미확인 □ 판단불가 ○ 공작물 높이 ( ) m, 층 수 ( ) 층, 장변길이 ( ) m, 단변길이 ( ) m, 면 적( ) m^2		

2.6.4 공작물의 전반적인 구조안전 확인에서는 공작물의 시공 이후 공작물의 흔들림, 공작물 주위의 위험시설물 존재 여부, 공작물의 기울어짐 및 안전점검의 용이성 등을 검토하여 점검항목에 열거서식을 확인하여야 한다.

1) 점검항목은 점검내용에 따라 우선적으로 ‘예’, ‘아니오’ 여부를 체크한다.

2) 점검항목별로 ‘예’, ‘아니오’의 해당 여부에 따라 추가점검내용에 대한 해당 여부를 체크한다. 추가 점검항목의 가중치는 개별 항목별로 차이가 있으므로 가장 근접한 값을 선택하여 체크한다.

< 공작물 정기점검 서식 - 전반적 구조 안전 확인 >

점검 구분	점검소항목	점검세부항목	배점
전반적 구조 안전 확인	공작물 흔들림	○ 공작물 전체의 흔들림이 없는 견고한 고정: □예 (1.0) □ 아니요 • 「아니요」 선택시 흔들림 정도 : □ 한 손의 힘(0.4) □ 1인 힘(0.6) □ 2인 힘(0.8)	총 (20)점
	위험시설물 주위설치	○ 주위에 위험시설물 등의 추가설치 여부: □ 예 □ 아니요(1.0) • 「예」 선택시 추가 설치시설 : □ 가스시설(0.4) □ 전기시설(0.6) □ 통신망(0.8) □ 기타(0.8)	총 (5)점
	공작물 기울어짐	○ 공작물 기울어짐(/150 이내이거나 육안) 인지 여부: □ 예(0.4) □ 아니요(1.0)	총 (10)점
	안전점검 용이성	○ 안전점검을 위한 접근 가능 및 점검구 유/무: □ 예(1.0) □ 아니요 • 「아니요」 선택시 사유 : □ 점검구 폐쇄(0.4) □ 공작물 마감(0.6) □ 접근통로 방해시설(0.8)	총 (5)점

2.6.5 ‘공작물의 흔들림’은 점검자의 인력으로 외력을 가하여 인지할 수 있을 정도의 흔들림이 발생하는지 여부를 확인한다.

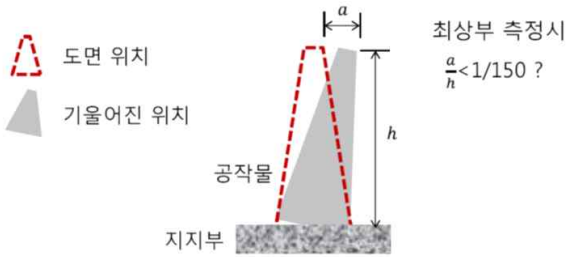
2.6.6 ‘위험시설물 주위 설치여부’는 공작물의 전도 시 영향을 줄 수 있는 위치에 전선 등 전기시설, 가스시설, 통신망 등이 위치하는지 여부를 확인한다. 여기서 공작물의 주위에 설치된 위험시설물의 위험정도에 따라 가중치를 달리하여 평가한다.

(a) 위험시설 설치 없음

(b) 전기시설 설치

위험시설물 주위 설치여부 사례

2.6.7 ‘공작물 기울어짐’은 당초의 의도가 아니라면, 도면과 비교하여 1/150 이상 기울어짐이 발생하지 않아야 한다. 공작물의 높이와 측면으로 기울어진 거리를 계산하여 기울어짐의 상태를 확인한다.



공작물 기울어짐 점검 사례

2.6.8 '안전점검 용이성'은 점검통로 및 점검구 등을 확보했는지 여부를 확인한다.

점검이 용이하지 않은 사례

2.6.9 공작물을 지지하고 있는 지지체에 균열/손상이 발생한 정도에 따라 '지지구조물의 안전성'을 검토한다. 공작물 지지체는 최초 시공시에 안정한 상태를 나타내나, 이후 강풍 등이 빈번하게 발생되면 공작물의 지지부에 휨모멘트가 발생하여 균열 및 손상을 야기할 수 있고, 이러한 균열/손상이 진전되면 지지부의 파괴에 의한 전도가 발생할 수 있으므로 주의 깊게 점검하여야 한다.

2.6.10 공작물을 콘크리트 지지구조물 등에 고정할 때는 통상적으로 앵커볼트를 사용하게 된다. 이러한 앵커볼트도 사용 중에 반복되는 강풍 등에 의해 앵커볼트의 파괴, 뽑힘, 풀림 등이 발생될 수 있다. 따라서 '앵커볼트 설치상태'에서는 풀림이나 빠진 앵커볼트의 개수와 전체 앵커볼트의 비율 등을 고려하여 안전성을 평가한다.

앵커볼트가 빠지거나 균열/손상이 발생된 상태

< 공작물 정기점검 서식 - 지지 구조물 안전 확인 >

점검 구분	점검소항목	점검세부항목	배점
지지 구조물 안전 확인	지지구조물 상태	○공작물 지지 콘크리트의 0.2mm 내외 균열 유/무: □ 예(0.4) □ 아니요(1.0)	총 (10)점
		○공작물 지지 연결부 콘크리트 박락 유/무: □ 예(0.4) □ 아니요(1.0)	총 (10)점
	앵커볼트 설치상태	○공작물을 지지하는 지지체 개수: □ 3 개 □ 4 개 □ 5~6 개 □ 7~9 개 □ 10 개 이상 ○앵커볼트가 풀림 또는 빠짐 : □ 예, □ 아니요(1.0) • 「예」 선택시 풀리거나 빠진 개수의 비율: ( ) 개 / ( ) 총계 • 앵커볼트의 풀림이나 빠짐에 의한 평가 : (1 - 비율) × 배점 (20점)	총 (20)점

2.6.11 '부식 방지처리' 항목은 공작물을 구성하는 구조부재가 도금 또는 방청도장으로 부식방지처리가 되어있는지 확인해야 한다. 부식방지처리가 안되어 있어 부식이 발생된 경우는 그 발생면적 비율에 따라 해당항목에 체크한다.

주요 구조부재에 부식이 발생된 사례

2.6.12 '볼트 접합부' 항목은 볼트접합부에 사용된 볼트의 규격 및 개수가 구조도와 동일하게 시공되어 있는지 여부와 육안점검에 의해 볼트접합부의 풀림 또는

빠짐이 발생된 개수를 확인하여 해당 항목에 체크한다.

2.6.13 ‘용접 접합부’ 항목은 용접접합부의 용접길이, 용접방법 등이 구조도와 동일한 방법으로 용접되었는지 여부와 육안점검에 의한 용접부 균열/탈락 관측 개소를 확인하여 해당 항목에 체크한다.

2.6.14 ‘판재 및 마감재’ 항목은 공작물 유형 중 폐단면을 갖는 종각형 장식탑에 사용된 판재 및 마감재가 견고하게 고정되어 있는지 확인하고 탈락위험이 있는 경우에 개소를 확인하여 해당 항목에 체크한다.

< 공작물 정기점검 서식 - 주요 구조 부재 >

점검 구분	점검소항목	점검세부항목	배점
주요 구조 부재	부식방지처리	○ 주요 구조부재의 부식률 여부 : □ 예, 근사 부식비율 ( ) % □ 아니요(1.0) • 「예」 선택시 근사 부식비율 : □ 1~4%(0.8) □ 5~9%(0.6) □ 10%이상(0.4)	총 (5)점
	볼트접합부 (해당 시)	○ 육안점검에 의한 볼트접합부의 풀림 또는 빠짐 여부: □ 예, 근사 관측개소 ( ) 개 □ 아니요(1.0) • 「예」 선택시 근사 관측개소 : □ 1~3개(0.8) □ 4~6개(0.6) □ 7개 이상(0.4)	총 (5)점
	용접접합부 (해당 시)	○ 육안점검에 의한 용접부 균열/탈락 관측 여부: □ 예, 근사 관측개소 ( ) 개 □ 아니요(1.0) • 「예」 선택시 근사 관측개소 : □ 1~3개(0.8) □ 4~6개(0.6) □ 7개 이상(0.4)	총 (5)점
	판재 및 마감재	○ 육안점검에 의한 판 부재의 탈락 위험: □ 예, 근사 관측개소 ( ) 개 □ 아니요(1.0) • 「예」 선택시 근사 관측개소 : □ 1~3개(0.8) □ 4~6개(0.6) □ 7개 이상(0.4)	총 (5)점

제 3 장 점검세부항목별 점검내용

3.1 법규 유지

3.1.1 대지의 조경

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	대지	점검소항목	대지의 조경
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계
	조경면적 유지 여부 (6건)		□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음			건
	세부항목 점검현황	○조경면적 변경 유형 □ 실외기 □ 간이 시설물 □ 쓰레기 분리시설 □ 식재 훼손 □ 바닥 포장 □ 기타 ( ) - 조경면적 : 기준 면적 ( ) ㎡				
	세부항목 점검기준	*※ 조경면적 변경 유형 항목에 체크하여 변경 유형별 체크한 건수를 합산하여 기입하고 합산건수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'에 체크함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (-) 로 표기함* *※ 기준면적은 건축물대장의 기재사항 또는 관련 도서가 있을 경우에 한하여 작성함* **※ 점검기준** ▸ 적합 (0건) : 조경면적이 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우 ▸ 부적합 (1건 이상) : 조경면적이 사용승인도면을 기준으로 변경 또는 감소되었을 경우 ▸ 해당없음 (-) : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 조경시설로서의 기능을 상실한 경우에는 본래의 기능을 회복할 수 있는 개선방안을 제안 ▸ 조경식재가 훼손되어 조경시설의 기능이 상실된 경우에는 조경의 재 식재(전부 또는 일부)를 통하여 본래의 기능을 회복할 수 있는 개선방안을 제안				
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>					
	<성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제42조, 건축법 시행령 제27조, 건축법 시행규칙 제26조의2

3.1.2 옥상의 조경

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	대지	점검소항목	옥상의 조경
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계
	옥상조경면적 유지 여부 (5건)		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 해당없음			건
	세부항목 점검현황	○옥상조경면적 변경 유형 ☐ 실외기 ☐ 간이 시설물 ☐ 식재 훼손 ☐ 바닥 포장 ☐ 기타 ( ) - 옥상조경 면적 : 기준 면적 ( ) ㎡				
	세부항목 점검기준	*※ 옥상조경면적 변경 유형 항목에 체크하여 변경 유형별 체크한 건수를 합산하여 기입하고 합산건수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'에 체크함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (-) 로 표기함* *※ 기준면적은 건축물대장의 기재사항 또는 관련 도서가 있을 경우에 한하여 작성함* **※ 점검기준** ‣ 적합 (0건) : 옥상조경면적이 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우 ‣ 부적합 (1건 이상) : 옥상조경면적이 사용승인도면을 기준으로 변경 또는 감소되었을 경우 ‣ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ‣ 조경시설로서의 기능을 상실한 경우에는 본래의 기능을 회복할 수 있는 개선방안을 제안 ‣ 조경식재가 훼손되어 조경시설의 기능이 상실된 경우에는 조경의 재 식재(전부 또는 일부)를 통하여 본래의 기능을 회복할 수 있는 개선방안을 제안				
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>					
	<성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제42조, 건축법 시행령 제27조, 건축법 시행규칙 제26조의2

3.1.3 공개공지 등의 확보

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	대지	점검소항목	공개공지등의 확보
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계
	공개공지면적 유지 여부 (5건)		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 해당없음			건
	세부항목 점검현황	○공개공지 시설 변경 유형 ☐ 표지판 훼손 ☐ 편의시설 훼손 ☐ 적치물 ☐ 영업행위 ☐ 기타 ( ) - 공개공지 면적 : 기준 면적 ( ) ㎡				
	세부항목 점검기준	*※ 공개공지 시설 변경 유형 항목에 체크하여 변경 유형별 체크한 건수를 합산하여 기입하고 합산건수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'에 체크함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (-) 로 표기함* *※ 기준면적은 건축물대장의 기재사항 또는 관련 도서가 있을 경우에 한하여 작성함* **※ 점검기준** ‣ 적합 (0건) : 공개공지면적이 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우 ‣ 부적합 (1건 이상) : 공개공지면적이 사용승인도면을 기준으로 변경 또는 감소되었을 경우 ‣ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ‣ 공개공지의 면적 및 기능이 훼손된 경우에는 본래의 기능이 회복될 수 있는 개선방안을 제안				
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>					
	<성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제43조, 건축법 시행령 제27조의2

<붙임> 공개공지 구획 및 건축한계선 구획 도면

[사용승인도면]
[점검당시의 현황]

3.1.4 대지와 도로의 관계

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	대지	점검소항목	대지와 도로의 관계
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계
	대지와 도로의 관계 유지 여부 (4건)		□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음			건
	세부항목 점검현황	○대지와 도로의 관계 변경 유형 □ 도로 폭 감소 □ 접도길이 감소 □ 적치물 □ 기타 ( ) – 대지와 도로의 관계 현황 : 도로의 폭 : ( ) m, 도로와 접하는 길이 : ( ) m 대지와 도로의 (최고)높이차 : ( ) ㎝				
	세부항목 점검기준	*※ 대지와 도로의 관계 변경 유형 항목에 체크하여 변경 유형별 체크한 건수를 합산하여 기입하고 합산건수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'에 체크함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (–) 로 표기함* **※ 점검기준** ▸ 적합 (0건) : 대지와 도로의 관계가 사용승인도면대로 유지되는 경우 ▸ 부적합 (1건 이상) : 대지와 도로의 관계가 사용승인도면을 기준으로 변경되었을 경우 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 대지가 건축법상 최소기준에 적합하지 않을 경우에는 최소기준을 충족시킬 수 있는 적합한 방안을 제안				
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>					
	<성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제44조, 건축법 시행령 제28조

3.1.5 건축선 유지

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	대지	점검소항목	건축선 유지
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계
	건축선 유지 여부 (7건)		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 해당없음			건
	세부항목 점검현황	○건축선 저촉 유형 ☐ 건축물 벽면 ☐ 캐노피 ☐ 발코니 ☐ 노대 ☐ 담장 ☐ 출입문, 창문 ☐ 기타( )				
	세부항목 점검기준	*※ 건축선 저촉 유형 항목에 체크하여 변경 유형별 체크한 건수를 합산하여 기입하고 합산건수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'에 체크함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (–) 로 표기함* **※ 점검기준** ▸ 적합 (0건) : 건축물의 성능향상을 위해 설치된 캐노피, 발코니 등이 건축선을 침해하지 않는 경우 ▸ 부적합 (1건 이상) : 건축물의 캐노피, 발코니 등이 건축선에 저촉되어 보행을 방해하거나 공공성을 침해하는 경우 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장 등이 건축선에 저촉되는 경우 보행을 방해하지 않고 공공성을 침해하지 않는 방안을 제안하거나 원상복구를 제안				
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>					
	<성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제47조

3.1.6 건폐율

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	높이 및 형태	점검소항목	건폐율
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계
	건폐율 유지 여부 (5건)		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 해당없음			건
	세부항목 점검현황	○건폐율 변경 유형 ☐ 수평증축 ☐ 캐노피 ☐ 발코니 ☐ 노대 ☐ 기타 – 변경 구조 및 위치 : ( )층, ☐ RC ☐ 샌드위치패널 ☐ 경량철골 ☐ 기타 ○사용승인시 건폐율 : ( ) %				
	세부항목 점검기준	*※ 건폐율 변경 유형 항목에 체크하여 변경 유형별 체크한 건수를 합산하여 기입하고 합산건수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'에 체크함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (–) 로 표기함* *※ 사용승인시 건폐율은 건축물대장의 기재사항 또는 관련 도서가 있을 경우에 한하여 작성함* **※ 점검기준** ▸ 적합 (0건): 건폐율이 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우 ▸ 부적합 (1건 이상) : 건폐율이 사용승인도면을 기준으로 초과되었을 경우 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 건폐율을 초과한 경우에는 초과된 부분에 대해서 허가, 신고 등 건축행정절차에 따르도록 제안하거나 원상복구를 제안				
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>					
	<성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제55조

3.1.7 용적률

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	높이 및 형태	점검소항목	용적률
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	소계
	용적률 유지 여부 (3건)	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	건
	세부항목 점검현황	○용적률 변경 유형 □ 수평증축 □ 수직증축 □ 기타 - 변경 구조 및 위치 : ( )층, □ RC □ 샌드위치패널 □ 경량철골 □ 기타 ○사용승인시 용적률 : ( ) %	
	세부항목 점검기준	*※ 용적률 변경 유형 항목에 체크하여 변경 유형별 체크한 건수를 합산하여 기입하고 합산건수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'에 체크함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (-) 로 표기함* *※ 사용승인시 용적률은 건축물대장의 기재사항 또는 관련 도서가 있을 경우에 한하여 작성함* **※ 점검기준** ▸ 적합 (0건): 용적률이 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우 ▸ 부적합 (1건 이상) : 용적률이 사용승인도면을 기준으로 초과되었을 경우 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 용적율을 초과한 경우에는 초과된 부분에 대해서 허가, 신고 등 건축행정절차에 따르도록 제안하거나 원상복구를 제안	

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제19조

3.1.8 대지안의 공지

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	높이 및 형태	점검소항목	대지안의 공지
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	소계
	대지안의 공지 유지 여부 (6건)	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	건
	세부항목 점검현황	○대지안의 공지 변경 유형 □ 가설건축물 □ 적치물 □ 발코니 □ 실외기 □ 환기덕트배관 □ 기타 - 적치물 구조 및 위치 : ( )층, □ RC □ 샌드위치패널 □ 경량철골 □ 기타	
	세부항목 점검기준	*※ 대지안의 공지 변경 유형 항목에 체크하여 변경 유형별 체크한 건수를 합산하여 기입하고 합산건수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'에 체크함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (-) 로 표기함* ▸ 적합 (0건): 대지안의 공지가 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우 ▸ 부적합 (1건 이상) : 대지안의 공지가 사용승인도면을 기준 미만이 되었을 경우 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 공지의 성능을 상실할 정도로 공지 내 가건물, 적치물 등이 있는 경우 피난, 통풍, 방화 등 공지의 성능이 유지될 수 있도록 개선 방안을 제안	

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제58조, 건축법 시행령 제80조의2

3.1.9 구역별 높이제한

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	높이 및 형태	점검소항목	구역별 높이제한
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계
	구역별 높이제한 유지 여부 (8건)		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 해당없음			건
	세부항목 점검현황	○높이제한 변경 유형 ☐ 옥상난간 ☐ 광고물 ☐ 계단탑 ☐ 장식탑 ☐ 승강기탑 ☐ 발코니 ☐ 옥탑증축 ☐ 기타 - 변경 구조 : ☐ RC ☐ 샌드위치패널 ☐ 경량철골 ☐ 기타 ○사용승인시 높이 : ( ) m, 점검시 높이 : ( ) m				
	세부항목 점검기준	*※ 높이제한 변경 유형 항목에 체크하여 변경 유형별 체크한 건수를 합산하여 기입하고 합산건수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'에 체크함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (-) 로 표기함* **※ 점검기준** ▸ 적합 (0건): 구역별 높이제한이 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우 ▸ 부적합 (1건 이상) : 구역별 높이제한이 사용승인도면을 기준으로 초과되었을 경우 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 사용승인도서를 기준으로 높이제한을 초과한 경우에는 허가, 신고 등 건축행정절차에 따르도록 제안하거나 원상복구를 제안				
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>					
	<성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제60조, 건축법 시행령 제82조

3.1.10 일조확보 높이제한

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	높이 및 형태	점검소항목	일조확보 높이제한
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계
	일조확보 높이제한 유지 여부 (8건)		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 해당없음			건
	세부항목 점검현황	○높이제한 변경 유형 ☐ 옥상난간 ☐ 광고물 ☐ 계단탑 ☐ 장식탑 ☐ 승강기탑 ☐ 발코니 ☐ 옥탑증축 ☐ 기타 - 변경 구조 : ☐ RC ☐ 샌드위치패널 ☐ 경량철골 ☐ 기타 ○사용승인시 높이 : ( ) m, 점검시 높이 : ( ) m				
	세부항목 점검기준	*※ 높이제한 변경 유형 항목에 체크하여 변경 유형별 체크한 건수를 합산하여 기입하고 합산건수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'에 체크함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (-) 로 표기함* *※ 사용승인시 높이는 건축물대장의 기재사항 또는 관련 도서가 있을 경우에 한하여 작성함* **※ 점검기준** ▸ 적합 (0건): 일조확보 높이제한이 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우 ▸ 부적합 (1건 이상) : 일조확보 높이제한이 사용승인도면을 기준으로 초과되었을 경우 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 사용승인도서를 기준으로 일조권 확보를 위한 높이제한을 초과한 경우에는 허가, 신고 등 건축행정절차에 따르도록 제안하거나 원상복구를 제안				
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>					
	<성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제61조, 건축법 시행령 제86조

3.1.11 건축물 외부형태

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	높이 및 형태	점검소항목	건축물 외부형태
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	소계
	건축물 외부형태 유지 여부 (8건)	☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 해당없음	건
	세부항목 점검현황	○원형 변경 유형 ☐ 옥상난간 ☐ 광고물 ☐ 계단탑 ☐ 장식탑 ☐ 승강기탑 ☐ 발코니 ☐ 옥탑증축 ☐ 기타 - 변경 구조 : ☐ RC ☐ 샌드위치패널 ☐ 경량철골 ☐ 기타	
	세부항목 점검기준	*※ 원형 변경 유형 항목에 체크하여 변경 유형별 체크한 건수를 합산하여 기입하고 합산건수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'에 체크함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (-) 로 표기함* **※ 점검기준** ▸ 적합 (0건): 건축물 외부형태가 사용승인도면대로 유지되고 있는 경우 ▸ 부적합 (1건 이상) : 건축물 외부형태가 사용승인도면을 기준으로 초과되었을 경우 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 광고물설치신고 등 행정절차에 따르도록 제함 ▸ 미관도로에 면한 벽의 외장재료 및 색상 변경의 경우 건축심의 등 행정절차에 따르도록 제안	

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제55조~61조, 건축법 시행령 제80조의2, 제82조, 제86조

3.1.12 접근통제

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	접근통제
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	접근통제 기준 유지 여부 (15점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○보행로 자연적 감시 강화 여부 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
			○출입구 접근 통제시설 설치 여부 배점 (5점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황		○보행로 자연적 감시 강화 여부 ☐ 예 ☐ 대체시설 [☐ 영상정보처리기 ☐ 반사경 ☐ 기타 ( )] ○출입구 접근 통제시설 설치 여부 ☐ 예 ☐ 아니오	
			※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 x 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 *※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함* **※ 점검기준** **◆ 세부항목(보행로 자연적 감시 강화 여부)** ▸ 양호 : 건축 계획적으로 보행로에 대한 자연적 감시 기능이 강화되어 있으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 : 영상정보처리기, 반사경 등 대체시설을 통해 보행로에 대한 자연적 감시 기능이 있으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 : 보행로에 대한 자연적 감시 기능이 없으며 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 : 보행로에 대한 자연적 감시 기능이 없으며 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **◆ 세부항목(출입구 접근 통제시설 설치 여부)** ▸ 양호 : (가스배관 덮개 및 방범창 설치, 침입도구가 될 수 있는 시설물 제거, 건물사이 공간 출입문 설치 등) 출입구 접근 통제시설이 설치되어 있으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 : 출입구 접근 통제시설이 설치되어 있으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 : 출입구 접근 통제시설이 설치되어 있지 않으며, 비정상적인 방법으로 건물 진입이 가능하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 : 출입구 접근 통제시설이 설치되어 있지 않으며, 비정상적인 방법으로 건물 진입이 가능하여 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 범죄예방 공통기준 및 건축물 용도별 해당 범죄예방기준을 적용한 부분에 대하여 유지관리가 되지 않아 범죄예방 기준에 적합하지 못한 경우에는 해당 기준을 적용하도록 제안 *※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함* ▸ 양호 : 13.5점 초과 ▸ 보통 : 10.5점 초과 13.5점 이하 ▸ 미흡 : 7.5점 초과 10.5점 이하 ▸ 불량 : 7.5점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우	

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	

구 분	점 검 내 용
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2 범죄예방 건축기준 제2장 범죄예방 공통기준

3.1.13 영역성 확보

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	영역성 확보
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	영역성 확보 유지 여부 (15점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○공간의 위계 인지 여부 배점 (15점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○공간의 위계 인지 여부 – 영역성 확보의 기준 유지 유형 : ☐ 계단의 단차 ☐ 바닥재료 ☐ 색채구분 ☐ 보도 ☐ 담장 ☐ 안내판 ☐ 기타		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 x 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(공간의 위계 인지 여부)

- 양호 : 건축 계획적으로 사적공간(private space)과 반사적/반공적공간(semi-private/semi-public space), 공적공간(public space) 등에 대한 공간의 경계 및 위계가 명확하게 설정되어 있으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 (예시 : 계단의 단차, 바닥재료, 색채구분, 보도, 담장)
- 보통 : 사적공간과 반사적/반공적공간, 공적공간 등에 대한 공간의 경계 및 위계가 설정되어 있으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우 (예시 : 안내판, 기타)
- 미흡 : 사적공간과 반사적/반공적공간, 공적공간 등에 대한 공간의 경계 및 위계가 설정되어 있지 않으며, 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 사적공간과 반사적/반공적공간, 공적공간 등에 대한 공간의 경계 및 위계가 설정되어 있지 않으며, 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

- 범죄예방 공통기준 및 건축물 용도별 해당 범죄예방기준을 적용한 부분에 대하여 유지관리가 되지 않아 범죄예방 기준에 적합하지 못한 경우에는 해당 기준을 적용하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

- 양호 : 13.5점 초과 ▸ 보통 : 10.5점 초과 13.5점 이하 ▸ 미흡 : 7.5점 초과 10.5점 이하 ▸ 불량 : 7.5점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2 범죄예방 건축기준 제2장 범죄예방 공통기준

3.1.14 조경기준

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	조경기준
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과			소계 (점)
	조경기준 유지 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○사각지대, 고립지대 발생 및 건축물과의 거리 유지 여부 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)			점
	※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 *※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함* **※ 점검기준** **◆ 세부항목(사각지대, 고립지대 발생 및 건축물과의 거리 유지 여부)** ▸ 양호 : 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 식재되어 있으며 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 되어 있으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 : 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 식재되어 있거나 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 수 없도록 되어 있으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 : 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 식재되어 있지 않거나 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하지 않아 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 가능성이 있으며, 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 : 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 수목이 식재되어 있지 않으며 건축물과 일정한 거리를 두고 수목을 식재하지 않아 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내부로 범죄자가 침입할 가능성이 매우 높아서 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 범죄예방 공통기준 및 건축물 용도별 해당 범죄예방기준을 적용한 부분에 대하여 유지관리가 되지 않아 범죄예방 기준에 적합하지 못한 경우에는 해당 기준을 적용하도록 제안 *※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함* ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우				
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2 범죄예방 건축기준 제2장 범죄예방 공통기준

3.1.15 조명기준

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	조명기준
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과			소계 (점)
	조명기준 유지 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○진입로, 표지판, 보행자 통행구역의 적정 조명시설 설치 여부 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)			점
	※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 *※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함* **※ 점검기준** **◆ 세부항목(진입로, 표지판, 보행자 통행구역의 적정 조명시설 설치 여부)** ▸ 양호 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 충분한 조명시설이 설치되어 있어 사물의 식별이 용이하며, 조명은 색채 표현과 구분이 가능하고 빛의 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상이 없고, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 충분한 조명시설이 설치되어 있어 사물의 식별이 용이하나, 조명의 색채 표현과 구분이 모호하고 다소 눈부심 현상이 있는 경우 ▸ 미흡 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 충분한 조명시설이 설치되어 있지 않아 사물의 식별이 어려워 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 : 진입로, 표지판, 보행자 통행구역 등에 조명시설이 전혀 설치되어 있지 않아 사물의 식별이 불가능하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 범죄예방 공통기준 및 건축물 용도별 해당 범죄예방기준을 적용한 부분에 대하여 유지관리가 되지 않아 범죄예방 기준에 적합하지 못한 경우에는 해당 기준을 적용하도록 제안 *※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함* ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우				
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2 범죄예방 건축기준 제2장 범죄예방 공통기준

3.1.16 세부기준 1-1

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 1
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	범죄예방 기준 유지 여부 (100세대 이상 아파트) (50점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	건/ 점
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 □ 단지출입구(영역위계 및 자연적감시) - 출입구 수 : □ 담장(사각지대 및 고립지대 미 발생, 투시형 담장, 밀생수종 조경수식재) □ 부대 및 복리시설(접근과 감시 용이) □ 어린이 놀이터(각 세대조망, 경비실 또는 영상정보처리 기기설치) □ 경비실(조망확보, 영상정보처리기기설치) □ 주차장(사각지대 미 발생, 적정조도 확보, 영상정보처리 기기설치 및 비상벨설치) □ 조경(주거침입 불가능) □ 건축물출입구(자연적 감시 및 접근통제시설) □ 세대현관문 및 창문(침입방어성능) □ 승강기, 복도, 계단(지하주차장연결통로, 1층 승강장, 옥상출입구, 승강기내부 영상정보처리기기설치) □ 외벽수직배관(침입방어성능) □ 건물측면, 뒷면, 시각지대 및 주차장 조명 또는 대체시설(반사경)설치 □ 검침용기기의 외부설치 □ 세대 창문의 방범시설 - 화재시 피난에 용이한 개폐구조		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ 해당하는 대상건축물의 세부항목 점검현황에 부적합 유형을 체크하고 체크한 건수를 기입하며, 건수(양호 : 0-3건, 보통 : 4-7건, 미흡 : 8-11건, 불량 : 12-14건)에 따라 '양호', '보통', '미흡', '불량'에 체크함
※ '해당없음'일 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)

- 양호 (0-3건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 대부분 적합하고, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 (4-7건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 일부 적합하고, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 (8-11건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 대부분 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
- 불량 (12-14건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 대부분 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

- 범죄예방 공통기준 및 건축물 용도별 해당 범죄예방기준을 적용한 부분에 대하여 유지관리가 되지 않아 범죄예방 기준에 적합하지 못한 경우에는 해당 기준을 적용하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

- 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	
	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>

구 분	점 검 내 용
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2 범죄예방 건축기준 제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준

3.1.17 세부기준 1-2

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 1
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	범죄예방 기준 유지 여부 (다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대미만 아파트, 오피스텔) (50점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	건/ 점
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 □ 세대출입문 및 창호재(침입방어성능) □ 건축물출입구(자연적감시 또는 대체시설) □ 외벽수직배관(침입방어성능) □ 건물측면, 뒷면, 사각지대 및 주차장 – 조명 또는 대체시설(반사경)설치 □ 담장(사각지대 및 고립지대 미발생) □ 주차장(사각지대 미발생, 적정조도 확보, 영상정보처리 기기설치 및 비상벨설치)		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 x 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ 해당하는 대상건축물의 세부항목 점검현황에 부적합 유형을 체크하고 체크한 건수를 기입하며, 건수(양호 : 0-1건, 보통 : 2-3건, 미흡 : 4-5건, 불량 : 6건)에 따라 '양호', '보통', '미흡', '불량'에 체크함
※ '해당없음'일 경우, 건수/점수에 (–) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)

- 양호 (0-1건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 대부분 적합하고, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 (2-3건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 일부 적합하고, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 (4-5건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 대부분 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
- 불량 (6건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

- 범죄예방 공통기준 및 건축물 용도별 해당 범죄예방기준을 적용한 부분에 대하여 유지관리가 되지 않아 범죄예방 기준에 적합하지 못한 경우에는 해당 기준을 적용하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

- 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	

구 분	점 검 내 용
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2 범죄예방 건축기준 제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준

3.1.18 세부기준 2-1

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 2
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	범죄예방 기준 유지 여부 (문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설) (50점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	건/ 점
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 ☐ 건축물출입구(자연적감시 및 사각지대 미발생) ☐ 출입문, 창문, 셔터(침입방어성능) ☐ 주차장(사각지대 미발생, 적정조도 확보, 영상정보처리 기기설치 및 비상벨설치) ☐ 보행자등설치(차도와 함께 있는 보행로)		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ 해당하는 대상건축물의 세부항목 점검현황에 부적합 유형을 체크하고 체크한 건수를 기입하며, 건수(양호 : 0건, 보통 : 1-2건, 미흡 : 3건, 불량 : 4건)에 따라 '양호', '보통', '미흡', '불량'에 체크함
※ '해당없음'일 경우, 건수/점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)

- 양호 (0건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 모두 적합하고, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 (1-2건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 대부분 적합하고, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 (3건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 대부분 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
- 불량 (4건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

- 범죄예방 공통기준 및 건축물 용도별 해당 범죄예방기준을 적용한 부분에 대하여 유지관리가 되지 않아 범죄예방 기준에 적합하지 못한 경우에는 해당 기준을 적용하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

- 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	
	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	

현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2 범죄예방 건축기준 제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준

3.1.19 세부기준 2-2

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 2
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	범죄예방 기준 유지 여부 (일용품소매점 (24시간 판매)) (50점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	건/점
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 ☐ 영상정보처리기기 설치 (출입구 및 카운터 주변) ☐ 비상연락시설 설치(카운터)		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ 해당하는 대상건축물의 세부항목 점검현황에 부적합 유형을 체크하고 체크한 건수를 기입하며, 건수(양호 : 0건, 보통 : 1건, 미흡 : 2건, 불량 : 2건)에 따라 '양호', '보통', '미흡', '불량'에 체크함
※ '해당없음'일 경우, 건수/점수에 (–) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)

- 양호 (0건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 모두 적합하고, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 (1건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 일부 적합하고, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 (2건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 모두 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
- 불량 (2건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

- 범죄예방 공통기준 및 건축물 용도별 해당 범죄예방기준을 적용한 부분에 대하여 유지관리가 되지 않아 범죄예방 기준에 적합하지 못한 경우에는 해당 기준을 적용하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

- 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2 범죄예방 건축기준 제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준

3.1.20 세부기준 2-3

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	법규 유지	점검중항목	범죄 예방	점검소항목	세부기준 2
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	범죄예방 기준 유지 여부 (다중생활시설) (50점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○범죄예방세부기준 유지 여부 배점 (50점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	건/점
	세부항목 점검현황	○범죄예방세부기준 부적합 유형 ☐ 출입통제시스템, 경비실 설치 (출입구) ☐ 영상정보처리기기 설치(건축물 출입구)		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ 해당하는 대상건축물의 세부항목 점검현황에 부적합 유형을 체크하고 체크한 건수를 기입하며, 건수(양호 : 0건, 보통 : 1건, 미흡 : 2건, 불량 : 2건)에 따라 '양호', '보통', '미흡', '불량'에 체크함
※ '해당없음'일 경우, 건수/점수에 (–) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(범죄예방세부기준 유지 여부)

- 양호 (0건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 모두 적합하고, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 (1건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 일부 적합하고, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 (2건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 모두 부적합하여 건축물의 범죄 예방 효과가 부족하여 개선이 요구되는 경우
- 불량 (2건) : 건축물의 부위별 범죄예방기준이 모두 부적합하고 건축물의 범죄 예방 효과를 기대할 수 없어 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

- 범죄예방 공통기준 및 건축물 용도별 해당 범죄예방기준을 적용한 부분에 대하여 유지관리가 되지 않아 범죄예방 기준에 적합하지 못한 경우에는 해당 기준을 적용하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

- 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제53조의2, 건축법시행령 제63조의2 범죄예방 건축기준 제3장 건축물의 용도별 범죄예방 기준

3.2 기능 유지

3.2.1 급수성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	기능 유지	점검중항목	급 · 배수	점검소항목	급수성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	급수압상태 유지 여부 (20점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○화장실 급수압 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4) ○주방 급수압 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	저수조(고가수조) 정기청소 및 위생 점검상태 유지 여부 (20점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○정기청소 배점 (20점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	급수펌프 및 밸브 작동상태 유지 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○급수 펌프 작동성 배점 (5점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4) ○밸브 작동성 배점 (5점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○화장실 급수압 : 2리터 급수시간 (초) ○주방 급수압 : 2리터 급수시간 (초) ○저수조(고가수조) - 정기청소 : ☐ 예 ☐ 아니오 청소주기 ( ) 개월 - 위생점검 : ☐ 예 ☐ 아니오 청소주기 ( ) 개월 - 위치 : ☐ 지하 ☐ 옥상 ☐ 없음 (시수 사용) - 재질 : ☐ STS ☐ SMC ☐ 콘크리트 ☐ FRP ☐ PDF ☐ 기타 ( ) ○급수펌프 및 밸브 - 정기점검 : ☐ 예 ☐ 아니오 점검주기 ( ) 개월		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(화장실 급수압/주방 급수압)

- 양호 : 화장실/주방 급수기구에서 2리터 페트병 급수시간이 12초 이하이고, 외관검사 결과 정기적인 유지보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 : 화장실/주방 급수기구에서 2리터 페트병 급수시간이 12초 초과 ~ 20초 이하이고, 외관검사 결과 성능저하가 없는 경우
- 미흡 : 화장실/주방 급수기구에서 2리터 페트병 급수시간이 20초를 초과하고 위생기구의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 있어 개선 요구사항이 있는 경우
- 불량 : 화장실/주방 급수기구에서 2리터 페트병 급수시간이 20초를 초과하고 위생기구의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 세부항목(정기청소)

- 양호 : 저수조(고가수조)의 6개월 단위로 정기청소를 실시하며, 외관검사 결과 관리가 우수한 경우
- 보통 : 저수조(고가수조)의 6개월 단위로 정기청소를 실시하며, 외관검사 결과 성능저하가 없는 경우
- 미흡 : 저수조(고가수조)의 6개월 단위 정기청소를 실시하지 않고 저수조(고가수조)의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 있어 개선 요구사항이 있는 경우
- 불량 : 저수조(고가수조)의 6개월 단위 정기청소를 실시하지 않고 저수조(고가수조)의 외관검사 결과 노후화

구 분	점 검 내 용
	또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우 **◆ 세부항목(급수 펌프 및 밸브 작동성)** ▸ 양호 : 급수펌프, 밸브의 작동시 이상소음 발생이 없고, 정기점검과 같은 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 : 급수펌프, 밸브의 작동시 이상소음 발생이 없으며, 외관검사 결과 성능저하가 없는 경우 ▸ 미흡 : 급수펌프, 밸브의 작동시 이상소음이 발생하거나, 급수펌프와 밸브의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 있어 개선 요구사항이 있는 경우 ▸ 불량 : 급수펌프, 밸브의 작동시 이상소음이 매우 크게 발생하거나, 급수펌프와 밸브의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우 **◆ 외관검사 항목** ▸ 화장실 및 주방 내 위생기구 수압상태 및 외관상태 ▸ 급수탱크 및 펌프 등의 청소 및 작동상태 ▸ 저수조 및 고가수조 수위조절장치 작동상태 ▸ 급수배관 부착, 보온 및 누수상태 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 지속적인 관리와 점검방법 등을 제안하고 개선이 필요한 부분은 보완 및 교체 등을 제안 ▸ 육안으로 점검할 수 없는 부분(은폐 및 매설 부분)을 관리주체가 점검을 요구할 경우에는 별도의 비용으로 정밀점검할 것을 제안 *※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함* (배점 20점) ▸ 양호 : 18점 초과 ▸ 보통 : 14점 초과 18점 이하 ▸ 미흡 : 10점 초과 14점 이하 ▸ 불량 : 10점 이하 (배점 10점) ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제62조, 건축법 시행령 제87조제2항 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제17조(배관설비)제1항, 제18조(음용수용 배관설비)

3.2.2 배수성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	기능 유지	점검중항목	급 · 배수	점검소항목	배수성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	배수상태 유지 여부 (30점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○세면대 배수 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4) ○세면대하부 배수구 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4) ○주방싱크 배수 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	배수펌프 및 밸브 작동상태 유지 여부 (20점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○배수 펌프 작동성 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4) ○밸브 작동성 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○배수펌프 및 밸브 - 정기점검 : ☐ 예 ☐ 아니오 점검주기 ( ) 개월		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(세면대 배수/세면대 하부 배수구/주방싱크 배수)

- ▸ 양호 : 세면대 배수, 세면대 하부 배수, 주방싱크 배수가 정체 없이 바로 바로 배수되고, 외관상 관리가 우수한 경우
- ▸ 보통 : 세면대 배수, 세면대 하부 배수, 주방싱크 배수가 정체 없이 바로 배수되며, 외관검사 결과 성능저하가 없는 경우
  ※ 오피스텔, 공동주택 등 집합건축물의 내부세대를 점검하지 못하는 경우에는 기계실 내의 외관검사 결과와 관리자로부터의 의견청취 결과를 종합하여 성능유지에 지장이 없는 것으로 판단된 경우
- ▸ 미흡 : 세면대 배수, 세면대 하부 배수, 주방싱크 배수가 정체되어 바로 배수되지 않거나, 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 있어 개선 요구사항이 있는 경우
- ▸ 불량 : 세면대 배수, 세면대 하부 배수, 주방싱크 배수가 정체되어 배수되지 않거나, 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 세부항목(배수펌프 작동성/밸브 작동성)

- ▸ 양호 : 배수펌프, 밸브의 작동시 이상소음 발생이 없고, 정기점검과 같은 관리가 우수한 경우
- ▸ 보통 : 배수펌프, 밸브의 작동시 이상소음 발생이 없으며, 외관검사 결과 성능저하가 없는 경우
  ※ 오피스텔, 공동주택 등 집합건축물의 내부세대를 점검하지 못하는 경우에는 기계실 내의 외관검사 결과와 관리자로부터의 의견청취 결과를 종합하여 성능유지에 지장이 없는 것으로 판단된 경우
- ▸ 미흡 : 배수펌프, 밸브의 작동시 이상소음이 발생하거나, 급수펌프와 밸브의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 있어 개선 요구사항이 있는 경우
- ▸ 불량 : 배수펌프, 밸브의 작동시 이상소음이 매우 크게 발생하거나, 급수펌프와 밸브의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 외관검사 항목

▸ 화장실 및 주방 내 위생기구 및 바닥 배수상태 ▸ 배수용 펌프 기동상태 ▸ 배수배관 부착, 보온 및 누수상태

◆ 개선방안에 대한 의견

- ▸ 지속적인 관리와 점검방법 등을 제안하고 개선이 필요한 부분은 보완 및 교체 등을 제안
- ▸ 육안으로 점검할 수 없는 부분(은폐 및 매설 부분)을 관리주체가 점검을 요구할 경우에는 별도의 비용으로 정밀점검할 것을 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

(배점 20점) ▸ 양호 : 18점 초과 ▸ 보통 : 14점 초과 18점 이하 ▸ 미흡 : 10점 초과 14점 이하 ▸ 불량 : 10점 이하
(배점 30점) ▸ 양호 : 27점 초과 ▸ 보통 : 21점 초과 27점 이하 ▸ 미흡 :15점 초과 21점 이하 ▸ 불량 : 15점 이하
▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

구 분	점 검 내 용
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제62조, 건축법 시행령 제87조제2항 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제17조(배관설비)제2항

3.2.3 냉방성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	기능 유지	점검중항목	냉난방 · 환기	점검소항목	냉방성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	냉방설비 성능 유지 여부 (35점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○냉방설비 상태 배점 (35점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○냉방설비 상태 - 냉방설비 위치 : ☐ 지하 ☐ 옥상 ☐ 기타 ( )		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(냉방설비 상태)
- 양호 : 주 냉방설비인 냉동기, 히트펌프 등의 성능저하가 없고, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 : 주 냉방설비인 냉동기, 히트펌프 등의 성능저하가 없고, 외관검사 결과 노후화 또는 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 : 주 냉방설비인 냉동기, 히트펌프 등의 성능저하가 심하거나, 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 개선 요구사항이 있는 경우
- 불량 : 주 냉방설비인 냉동기, 히트펌프 등의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 외관검사 항목
- 냉방 열원설비 운전상태 ▸ 열교환기의 누수, 발청, 파손, 소음 여부 ▸ 열교환기 내부 도장상태 및 외관 보온상태

◆ 개선방안에 대한 의견
- 지속적인 관리와 점검방법 등을 제안하고 개선이 필요한 부분은 보완 및 교체 등을 제안
- 육안으로 점검할 수 없는 부분(은폐 및 매설 부분)을 관리주체가 점검을 요구할 경우에는 별도의 비용으로 정밀점검할 것을 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함
- 양호 : 31.5점 초과 ▸ 보통 : 24.5점 초과 31.5점 이하 ▸ 미흡 : 17.5점 초과 24.5점 이하 ▸ 불량 : 17.5점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제62조, 건축법 시행령 제87조제2항 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제23조

3.2.4 난방성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	기능 유지	점검중항목	냉난방 · 환기	점검소항목	난방성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	난방설비 성능 유지 여부 (35점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○난방설비 상태 배점 (35점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○난방설비 상태 - 난방설비 위치 : ☐ 지하 ☐ 옥상 ☐ 기타 ( )		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(난방설비 상태)
- 양호 : 주 난방설비인 보일러, 히트펌프 등의 성능저하가 없고, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 : 주 난방설비인 보일러, 히트펌프 등의 성능저하가 없고, 외관검사 결과 노후화 또는 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 : 주 난방설비인 보일러, 히트펌프 등의 성능저하가 심하거나, 외관검사 결과 노후화 또는 관리가 소홀하여 개선 요구사항이 있는 경우
- 불량 : 주 난방설비인 보일러, 히트펌프 등의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 외관검사 항목
- 난방 열원설비 운전상태 ▸ 열교환기의 누수, 발청, 파손, 소음 여부 ▸ 열교환기 내부 도장상태 및 외관 보온상태

◆ 개선방안에 대한 의견
- 지속적인 관리와 점검방법 등을 제안하고 개선이 필요한 부분은 보완 및 교체 등을 제안
- 육안으로 점검할 수 없는 부분(은폐 및 매설 부분)을 관리주체가 점검을 요구할 경우에는 별도의 비용으로 정밀점검할 것을 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함
- 양호 : 31.5점 초과 ▸ 보통 : 24.5점 초과 31.5점 이하 ▸ 미흡 : 17.5점 초과 24.5점 이하 ▸ 불량 : 17.5점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제62조, 건축법 시행령 제87조제2항 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제12조(온돌의 설치기준) 제13조(개별난방설비)

3.2.5 환기성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	기능 유지	점검중항목	냉난방 · 환기	점검소항목	환기성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	환기설비 성능 유지 여부 (30점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○환기설비 상태 배점 (30점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○환기설비 상태 - 환기설비위치 : □ 지하 □ 옥상 □ 기타 ( )		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(환기설비 상태)
- 양호 : 주 환기설비인 공조기, 환조기, 외조기, 환기유니트 등의 성능저하가 없고, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 : 주 환기설비인 공조기, 환조기, 외조기, 환기유니트 등의 성능저하가 없고, 외관검사 결과 노후화 또는 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 : 주 환기설비인 공조기, 환조기, 외조기, 환기유니트 등의 성능저하가 심하거나, 외관검사 결과 노후화 또는 관리가 소홀하여 개선 요구사항이 있는 경우
- 불량 : 주 환기설비인 공조기, 환조기, 외조기, 환기유니트 등의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 환기설비의 외관검사 항목
- 바깥공기 유입구 및 배기구의 부착 상황 ▸ 각 실의 급기구 및 배기구의 설비 위치 ▸ 풍도의 부착 상황
- 환기장치의 변형 여부

◆ 환기설비의 성능유지 판단을 위한 검사 항목
- 환기량 조절을 위한 단계별 풍량조절 가능 여부 ▸ 공기여과기의 보존상태(필터교체주기 - 2회/년)
- 환기설비 작동시 이상소음 발생 여부 ▸ 환기설비의 내부 물맺힘 등 결로발생 여부
- 결로를 방지할 수 있는 단열(보온) 여부
- 덕트 내부(자연환기설비의 경우, 바깥공기 유입구 및 경로)의 주기적인 청소 여부(1회/년)

◆ 공기조화설비의 외관검사 항목
- 공기조화설비 설치위치 유지여부 ▸ 공기조화설비 및 배관의 열화 등 손상여부 ▸ 공기조화설비의 작동 가능여부
- 공기여과기의 점검구 적정여부

◆ 환기구의 외관검사 항목
- 바닥으로부터 2미터 이상 높이에 설치 여부(안전펜스 등으로 접근을 차단한 경우 제외)
- 지지구조 철물 및 연결재의 부식, 탈락 여부 ▸ 덮개의 변형 여부 ▸ 추락방지시설 설치 및 관리 여부

◆ 개선방안에 대한 의견
- '환기설비의 성능유지를 위한 검사항목'에 언급된 내용에 적합한 지속적인 관리와 점검방법 등을 제안하고 개선이 필요한 부분은 보완 및 교체 등을 제안
- '환기구의 외관검사 항목' 중 안전이 확보되지 아니한 항목에 대해서는 필요한 부분의 교체 또는 보완을 제안
- 환기성능 등 실내 공기질의 유해 물질 및 환기구 구조안전의 정밀점검을 요구할 경우에는 별도의 비용으로 정밀점검할 것을 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함
- 양호 : 27점 초과 ▸ 보통 : 21점 초과 27점 이하 ▸ 미흡 : 15점 초과 21점 이하 ▸ 불량 : 15점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제62조, 건축법 시행령 제87조제2항 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제11조(공동주택 및 다중이용시설의 환기설비 기준 등), 제11조2(환기구의 안전 기준)

3.2.6 피뢰성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	기능 유지	점검중항목	전기설비	점검소항목	피뢰성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	피뢰설비 성능 유지 여부 (20점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○부식(열화) 및 손상 배점 (20점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○피뢰설비 - 정기점검 : ☐ 예 ☐ 아니오 점검주기 ( ) 개월		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(부식(열화) 및 손상)
- 양호 : 피뢰설비의 부식(열화) 및 손상이 없으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 : 피뢰설비의 부식(열화) 및 손상이 없으며 성능저하가 없고, 외관검사 결과 노후화 또는 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 : 피뢰설비의 부식(열화) 및 손상이 심하거나 성능저하가 심하며, 외관검사 결과 노후화 또는 관리가 소홀하여 개선 요구사항이 있는 경우
- 불량 : 피뢰설비의 부식(열화) 및 손상이 매우 심각하고, 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견
- 지속적인 관리와 점검방법 등을 제안하고 개선이 필요한 부분은 보완 및 교체 등을 제안
- 육안으로 점검할 수 없는 부분(은폐 및 매설 부분)을 관리주체가 점검을 요구할 경우에는 별도의 비용으로 정밀점검 할 것을 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함
- 양호 : 18점 초과 ▸ 보통 : 14점 초과 18점 이하 ▸ 미흡 : 10점 초과 14점 이하 ▸ 불량 : 10점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제62조, 건축법 시행령 제87조제2항 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제20조

3.2.7 방송수신성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	기능 유지	점검중항목	전기설비	점검소항목	방송수신성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	방송수신설비 성능 유지 여부 (20점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○관리상태(노후화) 배점 (20점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○방송수신설비 - 정기점검 : ☐ 예 ☐ 아니오 점검주기 ( ) 개월		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(관리상태(노후화))
- 양호 : 방송수신설비의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀이 없으며, 방송수신 상태가 양호하고 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 : 방송수신설비의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀이 없으며 방송수신상태가 보통인 경우
- 미흡 : 방송수신설비의 외관검사 결과 노후화 또는 관리가 소홀하여 방송수신 상태가 불량이고 개선 요구사항이 있는 경우
- 불량 : 방송수신설비의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 방송수신성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견
- 지속적인 관리와 점검방법 등을 제안하고 개선이 필요한 부분은 보완 및 교체 등을 제안
- 육안으로 점검할 수 없는 부분(은폐 및 매설 부분)을 관리주체가 점검을 요구할 경우에는 별도의 비용으로 정밀점검 할 것을 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함
- 양호 : 18점 초과 ▸ 보통 : 14점 초과 18점 이하 ▸ 미흡 : 10점 초과 14점 이하 ▸ 불량 : 10점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제62조, 건축법 시행령 제87조제4항, 제5항

3.2.8 수배전 · 발전설비 성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	기능 유지	점검중항목	전기설비	점검소항목	수배전 · 발전 설비 성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과			소계 (점)
	수배전 · 발전 설비 성능 유지 여부 (30점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○수배전반상태/손상여부 배점 (15점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4) ○발전기 상태/손상여부 배점 (15점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)			점
	세부항목 점검현황	○발전기 - 정기점검 : ☐ 예 ☐ 아니오 점검주기 ( ) 개월				
	※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 x 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 *※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함* **※ 점검기준** **◆ 세부항목(수배전반 상태/손상여부/발전기 상태/손상여부)** ▸ 양호 : 수배전반과 변압기, 발전기의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀이 없으며, 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 : 수배전반과 변압기, 발전기의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 : 수배전반과 변압기, 발전기의 외관검사 결과 노후화 또는 관리가 소홀하여 개선 요구사항이 있는 경우 ▸ 불량 : 수배전반과 변압기, 발전기의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 사용승인당시의 수배전반과 변압기, 발전기가 기능을 상실하였을 경우 전기설비 관련 정밀점검할 것을 제안 *※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함* ▸ 양호 : 27점 초과 ▸ 보통 : 21점 초과 27점 이하 ▸ 미흡 : 15점 초과 21점 이하 ▸ 불량 : 15점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우					
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제62조, 건축법 시행령 제87조제6항 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제20조의2

3.2.9 승강기 성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	기능 유지	점검중항목	전기설비	점검소항목	승강기 성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과			소계 (점)
	승강기 성능 유지 여부 (30점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○승강기 관리상태/성능 배점 (15점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4) ○안전점검 배점 (15점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)			점
	세부항목 점검현황	○승강기 - 안전점검 : ☐ 예 ☐ 아니오 점검주기 ( ) 개월				
	※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 x 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 *※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함* **※ 점검기준** **◆ 세부항목(승강기 관리상태/성능)** ▸ 양호 : 승강기의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀이 없으며, 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 : 승강기의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 : 승강기의 외관검사 결과 노후화 또는 관리가 소홀하여 개선 요구사항이 있는 경우 ▸ 불량 : 승강기의 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우 **◆ 세부항목(안전점검)** ▸ 양호 : 승강기의 법정 정기점검을 실시하고 있으며 관리대장이 있고, 외관검사 결과 노후화가 없고 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 : 승강기의 법정 정기점검을 실시하고 있으며 관리대장이 있고, 외관검사 결과 성능저하가 없는 경우 ▸ 미흡 : 승강기의 법정 정기점검을 실시하지 않았으며, 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 개선 요구사항이 있는 경우 ▸ 불량 : 승강기의 법정 정기점검을 실시하지 않았으며, 외관검사 결과 노후화 또는 관리소홀 등으로 성능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우 또는 정기점검 결과가 불합격인 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 사용승인당시 설치된 승강기를 파손으로 사용하지 않거나, 타 용도로 사용시 「승강기 제조 및 관리에 관한 법률」에 의한 정밀점검 할 것을 제안 *※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함* ▸ 양호 : 27점 초과 ▸ 보통 : 21점 초과 27점 이하 ▸ 미흡 : 15점 초과 21점 이하 ▸ 불량 : 15점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우					
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						

현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제64조, 건축법 시행령 제89조, 제90조, 제91조 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제5조, 제6조, 제9조, 제10조

3.3 에너지 및 친환경

3.3.1 건물에너지

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	에너지 및 친환경	점검중항목	열손실 방지	점검소항목	건물에너지
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	단열성능 유지 여부 (60점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○단열상태 배점 (30점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4) ○창호 배점 (20점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4) ○출입문 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	결로성능 유지 여부 (20점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○결로방지상태 배점 (20점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	기밀성능 유지 여부 (20점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○기밀상태 배점 (20점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○창호 : • 양호 : ☐ 3중창 이상 • 보통 : ☐ 복층창 • 미흡 : ☐ 단창 • 불량 : ☐ 파손/망실 ○출입문 • 양호 : ☐ 방풍구조문 • 보통 :☐ 유리문(복층창) • 미흡 : ☐ 유리문(단창문) 또는 일반문 • 불량 : ☐ 파손/망실 ○결로 발생 위치 : ☐ 거실 ☐ 발코니 ☐ 지하층 ☐ 기타 ( )		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(단열상태)(허가기준일은 판단의 기준에 불과함)

- 양호 : 2013년 9월 1일 이후 허가건축물, 출입문, 창호, 내 · 외벽 등의 외관검사 결과 단열에 대한 유지관리가 잘되고 있는 경우
- 보통 : 2001년 1월 17일 이후 ~ 2013년 8월 31일 이전 허가건축물, 출입문, 창호, 내 · 외벽 등의 외관검사 결과 성능저하가 없는 경우
- 미흡 : 2001년 1월 16일 이전 허가건축물 출입문, 창호, 내 · 외벽 등의 외관검사 결과 훼손 및 변경 등으로 성능 저하가 있어 개선 요구사항이 있는 경우
- 불량 : 2001년 1월 16일 이전 허가건축물 출입문, 창호, 내 · 외벽 등의 외관검사 결과 심각한 훼손 및 변경 등으로 성능 저하가 매우 심하여 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 세부항목(결로방지상태)

- 양호 : 거실 내벽, 발코니, 지하층 등의 외관검사 결과 결로에 대한 유지관리가 잘되어 결로가 발생되지 않는 경우
- 보통 : 거실 내벽, 발코니, 지하층 등의 외관검사 결과 결로의 흔적이 보이나 성능저하가 없는 경우
- 미흡 : 거실 내벽, 발코니, 지하층 등의 외관검사 결과 결로가 발생(결로의 흔적으로 곰팡이 등)하여 성능저하가 있어 개선 요구사항이 있는 경우
- 불량 : 거실 내벽, 발코니, 지하층 등의 외관검사 결과 심각한 결로(결로의 흔적으로 곰팡이 등)가 발생하여 성능 저하가 매우 심하여 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 세부항목(기밀상태)

구 분	점 검 내 용
	▸ 양호 : 창문과 창문사이, 창틀과 창문, 출입문과 문틀 등의 외관검사 결과 노후화로 인한 틈새가 없고 기밀성능에 대한 유지관리가 잘되어 성능저하가 없는 경우(예시 : 창문을 닫은 상태에서 바람소리가 잘 들리지 않는다.) ▸ 보통 : 창문과 창문사이, 창틀과 창문, 출입문과 문틀 등의 외관검사 결과 노후화로 인한 틈새가 없는 경우 (예시 : 창문을 닫은 상태에서 바람소리가 미약하게 들린다.) ▸ 미흡 : 창문과 창문사이, 창틀과 창문, 출입문과 문틀 등의 외관검사 결과 노후화로 인한 틈새가 발생하여 기밀성능 저하가 있어 개선 요구사항이 있는 경우(예시 : 창문을 닫은 상태에서 바람소리가 심하게 들린다.) ▸ 불량 : 창문과 창문사이, 창틀과 창문, 출입문과 문틀 등의 외관검사 결과 심각한 노후화로 인한 틈새가 발생하여 기밀성능 저하가 매우 심하여 긴급한 조치가 필요한 경우(예시 : 창문이 닫히지 않고 바람소리가 매우 심하게 들린다.) **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 출입구, 창호 등에서 열손실이 있는 경우에는 방풍실의 설치, 창호 의 교체(창호코킹 재시공 포함), 이중창호 설치, 단열재 보강 등을 제안 ▸ 건축물의 외벽에 결로가 발생한 경우 방습벽을 설치하거나, 환기 설비를 보완하여 기능이 유지될 수 있도록 제안 ▸ 건축물의 노후화로 창호의 기밀성을 확보하지 못한 경우 기밀성 확보를 위한 개선방안을 제안 *※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함* (배점 20점) ▸ 양호 : 18점 초과 ▸ 보통 : 14점 초과 18점 이하 ▸ 미흡 : 10점 초과 14점 이하 ▸ 불량 : 10점 이하 (배점 60점) ▸ 양호 : 54점 초과 ▸ 보통 : 42점 초과 54점 이하 ▸ 미흡 : 30점 초과 42점 이하 ▸ 불량 : 30점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	녹색건축물 조성지원법 제15조 건축물의 에너지절약설계기준 제2조

3.3.2 인증 여부

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	**점검대항목**	**에너지 및 친환경**	**점검중항목**	**친환경 인증**	**점검소항목**	**인증 여부**
	현행기준과의 비교 · 검토		**설계도서(사용승인도서)와의 적합여부**			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

	세부항목	점검 판단결과	소계 (건)
점검세부항목 및 계량적 평가	지능형건축물 인증 유지 여부 (1건)	☐ 인증 ☐ 재인증 ☐ 만료 ☐ 해당없음	건
	에너지효율등급 인증 유지 여부 (1건)	☐ 인증 ☐ 재인증 ☐ 만료 ☐ 해당없음	건
	제로에너지건축물 인증 유지 여부 (1건)	☐ 인증 ☐ 재인증 ☐ 만료 ☐ 해당없음	건
	녹색건축물 인증 유지 여부 (1건)	☐ 인증 ☐ 재인증 ☐ 만료 ☐ 해당없음	건

	세부항목 점검현황	○지능형건축물 인증 등급 ・☐ 1등급 ☐ 2등급 ☐ 3등급 ☐ 4등급 ☐ 5등급 ○에너지효율등급 인증 등급 ・☐ 1+++등급 ☐ 1++등급 ☐ 1+등급 ☐ 1등급 ☐ 2등급 ☐ 3등급 ☐ 4등급 ☐ 5등급 ☐ 6등급 ☐ 7등급 ○제로에너지건축물 인증 등급 ・☐ 1등급 ☐ 2등급 ☐ 3등급 ☐ 4등급 ☐ 5등급 ○녹색건축물 인증 등급 ・☐ 1등급 ☐ 2등급 ☐ 3등급 ☐ 4등급
	세부항목 점검기준	*※ 인증 유지 여부를 확인하여 점검 판단결과를 '인증', '재인증', '만료', '해당없음'에 체크하고 '인증', '재인증'일 경우 건수를 기입하며 각 세부항목별 건수를 합산하여 소계에 건수를 기입함* *※ '해당없음'일 경우, 건수에 (-) 로 표기함* **※ 점검기준** ▸ 인증 : 인증을 받은 건축물이 인증내용을 유지하고 있는 경우 ▸ 재인증 : 인증을 받은 건축물이 해당 기간 내에 재인증을 받은 경우 ▸ 만료 : 인증을 받은 건축물이 해당 기간 내에 재인증을 받지 않은 경우 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 지능형건축물 인증을 받은 건축물이 재인증을 받지 않은 경우 재인증을 유도하여 지능형건축물로서의 기능이 유지될 수 있도록 제안 ▸ 에너지효율등급 인증을 받은 건축물이 재인증을 받지 않은 경우 재인증을 유도하여 에너지고효율 건축물로서의 기능이 유지될 수 있도록 제안 ▸ 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물이 재인증을 받지 않은 경우 재인증을 유도하여 제로에너지 건축물로서의 기능이 유지될 수 있도록 제안 ▸ 친환경건축물 인증(녹색건축 인증)을 받은 건축물이 재인증을 받지 않은 경우 재인증을 유도하여 친환경건축물로서의 기능이 유지될 수 있도록 제안

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및	

구 분	점 검 내 용
관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	녹색건축물 조성지원법 제16조(녹색건축의 인증) (과거 건축법 제65조) 녹색건축 인증에 관한 규칙(전문) 건축법 제65조의2 지능형건축물의 인증에 관한 규칙 전문 녹색건축물조성지원법 제17조 (과거 건축법 제66조의2) 건축물 에너지효율등급 인증규정 건축물의 에너지절약 설계기준

3.4 구조안전

3.4.1 옹벽・석축 등 사면・절개지 등

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조 안전	점검중항목	대지안전	점검소항목	옹벽・석축 등 사면・절개지 등
	현행기준과의 비교・검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과			소계 (점)
	옹벽・석축 등의 안전 유지 여부 (25점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○옹벽・석축 균열/손상 배점 (25점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)			점
	사면・절개지 등의 안전 유지 여부 (25점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○사면・절개지의 토사유실/낙석 여부 배점 (25점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)			점
	세부항목 점검현황	○옹벽, 석축 등의 현황 ・옹벽, 석축 등 규모 : 높이 ( ) m, 폭 ( ) m ・건축물과 옹벽 등 이격거리 중 최소거리 : ( ) m				
점검세부항목 및 계량적 평가	*※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함* *※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함* **※ 점검기준** **◆ 세부항목(옹벽 균열/손상, 석축 균열/손상)** ▸ 양호 : 옹벽, 석축 등의 균열 및 손상이 없으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 (옹벽 : 박락이나 배부름 없음, 석축 : 배수공 상태 양호) ▸ 보통 : 옹벽, 석축 등의 균열 및 손상의 정도가 옹벽, 석축 등과 건축물의 안전에 영향이 없으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우 (옹벽 : 미세균열이나 약간의 박락, 배부름이 있는 경우, 석축 : 약간의 균열, 배수공에 조립토 배출) ▸ 미흡 : 옹벽, 석축 등의 균열 및 손상의 정도가 심하여 옹벽, 석축 등의 전도(붕괴)와 건축물의 안전에 영향을 미칠 것으로 우려되어 개선이 요구되는 경우 (옹벽 : 중대균열이 있거나 배부름 등이 심함, 석축 : 침하나 탈락이 있으며 배수공이 없거나 막힌 경우) ▸ 불량 : 옹벽, 석축 등의 균열 및 손상의 정도가 매우 심하여 옹벽, 석축 등의 전도(붕괴)와 건축물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우 (옹벽 : 중대균열이 있거나 배부름 등이 매우 심함, 석축 : 침하나 탈락이 매우 심하며 배수공이 없는 경우) **◆ 세부항목(사면의 토사유실/낙석 여부, 절개지 토사유실/낙석 여부)** ▸ 양호 : 사면, 절개지 등의 토사유실/낙석이 없으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 (비탈면이 안정화 되어 있고 누수에 의한 침수 및 붕괴의 위험이 없는 경우) ▸ 보통 : 사면, 절개지 등의 토사유실/낙석의 정도가 사면, 절개지 등과 건축물의 안전에 영향이 없으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우 (배수상태가 좋지 않고 일부 구간의 보수가 요구되는 경우) ▸ 미흡 : 사면, 절개지 등의 토사유실/낙석의 정도가 심하여 사면, 절개지 등의 전도(붕괴)와 건축물의 안전에 영향을 미칠 것으로 우려되어 개선이 요구되는 경우 (배수 상태가 좋지 않고 전체 구간의 보수가 요구되는 경우) ▸ 불량 : 사면, 절개지 등의 토사유실/낙석의 정도가 매우 심하여 사면, 절개지 등의 전도(붕괴)와 건축물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우 (배수 상태가 매우 좋지 않고 전체 구간의 보수가 요구되는 경우) **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 옹벽, 석축의 훼손과 균열이 발생되었거나 진행 중인 경우에는 구조 분야 전문가의 점검 및 안전진단을 실시할 것을 제안(다만, 경미한 균열인 경우 구조 보강용 에폭시 주입 등 간단한 구조보강 조치를 제안) ▸ 사면, 절개지의 훼손, 유실 또는 낙석이이 발생되었거나 진행 중인 경우에는 구조 분야 전문가의 점검 및 안전진단을 실시할 것을 제안					

구 분	점 검 내 용
	※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함 ▸ 양호 : 22.5점 초과 ▸ 보통 : 17.5점 초과 22.5점 이하 ▸ 미흡 : 12.5점 초과 17.5점 이하 ▸ 불량 : 12.5점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제40조, 건축법 시행규칙 제25조

3.4.2 담장

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조 안전	점검중항목	대지안전	점검소항목	담장
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	담장 안전 상태 유지 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○담장 균열 배점 (5점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4) ○담장 기울기 배점 (5점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	• 담장 균열(대표) : 길이 ( ) ㎝ 폭 ( ) ㎜ • 담장 기울기 (수평변위 / 높이) : ( ) ㎝ / ( ) ㎝ = 1 / ( ) – 담장 건축재료 : ☐ 시멘트 블록 ☐ 시멘트 벽돌 ☐ 일반 벽돌 ☐ 기타 ( )		

점검세부항목 및 계량적 평가

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(담장 균열)
- ▸ 양호 : 담장의 균열 및 손상이 없으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- ▸ 보통 : 담장의 균열 및 손상의 정도가 담장과 건축물의 안전에 영향이 없으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우
- ▸ 미흡 : 담장의 균열 및 손상의 정도가 심하여 담장의 전도(붕괴)와 건축물의 안전에 영향을 미칠 것으로 우려되어 개선이 요구되는 경우
- ▸ 불량 : 담장의 균열 및 손상의 정도가 매우 심하여 담장의 전도(붕괴)와 건축물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 세부항목(담장 기울기)
- ▸ 양호 : 담장 기울기가 없으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- ▸ 보통 : 담장 기울기 정도가 담장과 건축물의 안전에 영향이 없으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우
- ▸ 미흡 : 담장 기울기의 정도가 심하여 담장의 전도(붕괴)와 건축물의 안전에 영향을 미칠 것으로 우려되어 개선이 요구되는 경우
- ▸ 불량 : 담장 기울기의 정도가 심하여 담장의 전도(붕괴)와 건축물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견
- ▸ 담장의 손상 또는 전도가 발생되었거나 진행 중인 경우에는 보수 및 재시공 등을 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함
- ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하
- ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제40조, 건축법 시행규칙 제25조

3.4.3 지반침하

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조 안전	점검중항목	대지안전	점검소항목	지반침하
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	지반침하 여부 (30점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○외부 바닥 마감의 균열 여부 배점 (15점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4) ○건물 하부 경사 균열 여부 배점 (15점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	- 인근 싱크홀 발생 여부 : □ 있음 □ 없음		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(외부 바닥 마감의 균열 여부)

- 양호 : 외부 바닥 마감의 균열 및 손상이 없으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 : 외부 바닥 마감의 균열 및 손상의 정도가 건축물과 구조물의 안전에 영향이 없으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 : 외부 바닥 마감의 균열 및 손상의 정도가 심하여 건축물과 구조물의 기울기가 변화되어 건축물의 안전에 영향을 미칠 것으로 우려되어 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 외부 바닥 마감의 균열 및 손상의 정도가 매우 심하여 건축물과 구조물의 기울기가 심하게 변화되어 건축물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 세부항목(건물 하부 경사 균열 여부)

- 양호 : 건물 하부 경사 균열이 없으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 : 건물 하부 경사 균열의 정도가 건축물과 구조물의 안전에 영향이 없으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우
- 미흡 : 건물 하부 경사 균열의 정도가 심하여 건축물과 구조물의 안전에 영향을 미칠 것으로 우려되어 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 건물 하부 경사 균열의 정도가 매우 심하여 건축물과 구조물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

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

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

- 양호 : 27점 초과 ▸ 보통 : 21점 초과 27점 이하 ▸ 미흡 : 15점 초과 21점 이하 ▸ 불량 : 15점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	

현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제40조, 건축법 시행규칙 제25조

3.4.4 대지배수

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조 안전	점검중항목	대지안전	점검소항목	대지배수
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과			소계 (점)
	배수시설 상태 유지 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○배수펌프 및 집수정 등 기능유지 상태 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)			점
	세부항목 점검현황	○ 배수펌프 및 집수정 등 기능유지 상태 – 바닥 포장 : ☐ 투수성 자재 ☐ 불투수성 자재 – 배수 유출 여부 : ☐ 있음 ☐ 없음				
	※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 *※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함* **※ 점검기준** ▸ 양호 : 배수펌프 및 집수정 등의 외관검사 결과 이물질, 부식, 누수 등 노후화 또는 관리 소홀이 없으며, 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우, 대지 내에 우수가 유입되거나 유출된 적이 없는 경우 ▸ 보통 : 배수펌프 및 집수정 등의 외관검사 결과 이물질, 부식, 누수 등 노후화 또는 관리소홀이 없는 경우, 배수시설에 이물질이 있거나 유입이나 유출 우려가 있는 경우 (청문조사 병행) ▸ 미흡 : 배수펌프 및 집수정 등의 외관검사 결과 이물질, 부식, 누수 등 노후화 또는 관리가 소홀하여 개선 요구사항이 있는 경우, 우수 유입 및 유출 흔적이 있으며 배수에 대한 기능이 없어 개선이 요구되는 경우 (예: 도면보다 적은 배수시설 등) ▸ 불량 : 배수펌프 및 집수정 등의 외관검사 결과 이물질, 부식, 누수 등 노후화 또는 관리가 매우 소홀하여 우수 유입 및 유출이 있으며 배수에 대한 기능 저하가 매우 심각하여 긴급한 조치가 필요한 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 지속적인 관리와 점검방법 등을 제안하고 개선이 필요한 부분은 보완 및 교체 등을 제안 ▸ 육안으로 점검할 수 없는 부분(은폐 및 매설 부분)을 관리주체가 점검을 요구할 경우에는 별도의 비용으로 정밀점검 할 것을 제안 *※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함* ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우					
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제40조, 건축법 시행규칙 제25조

3.4.5 구조부재 육안점검

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조 안전	점검중항목	정적하중	점검소항목	구조부재 육안점검
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과			소계 (점)
	구조부재 안전성능 유지 여부 (50점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○RC 부재 균열/손상 : 배점 : (40점) – 배점 : 보 (10점), 기둥 (15점), 내력벽 (15점) •보 : ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4) •기둥 : ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4) •내력벽 : ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4)			점
			○강구조 부재 균열/손상 : 배점 : (40점) – 배점 : 보 (5점), 기둥 (15점), 접합부 (15점), 가새 (5점) •보 : ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4) •기둥 : ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4) •접합부 : ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4) •가새 : ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4)			점
			○슬래브/주계단(공통) 균열/손상 : 배점 : (10점) – 배점 : 슬래브 (5점), 주계단 (5점) •슬래브 : ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4) •주계단 : ☐양호(1.0) ☐보통(0.8) ☐미흡(0.6) ☐불량(0.4)			점
	세부항목 점검현황	○구조부재 안전성능 유지 여부 *※ RC구조와 강구조 모두 해당될 경우에는 해당점수를 합산한 후 평균값을 기입하며, 한 개 구조만 해당될 경우에는 해당 구조부재의 각 항목을 체크하여 점수를 합산하여 기입함*				
	※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 *※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함* **※ 점검기준** **◆ 세부항목(RC구조 부재 균열/손상, 강구조 부재/슬래브/주계단(공통) 균열/손상)** ▸ 양호 : RC구조 부재/강구조 부재/슬래브/주계단(공통)의 균열 및 손상이 없으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우 ▸ 보통 : RC구조 부재/강구조 부재/슬래브/주계단(공통)의 균열 및 손상의 정도가 건축물과 구조물의 안전에 영향이 없으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우 ▸ 미흡 : RC구조 부재/강구조 부재/슬래브/주계단(공통)의 균열 및 손상의 정도가 심하여 건축물과 구조물의 안전에 영향을 미칠 것으로 우려되어 개선이 요구되는 경우 ▸ 불량 : RC구조 부재/강구조 부재/슬래브/주계단(공통)의 균열 및 손상의 정도가 매우 심하여 건축물과 구조물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우 **◆ 외관검사 항목** ▸ 비닥 포장부위 침하 및 균열 현상 여부 ▸ 건축물 전체의 부등침하현상 (기울어짐 현상) 여부 ▸ 외벽의 전도 위험부위가 있는지 여부 ▸ 천정재(텍스류)의 탈락 및 갈라짐 상태가 있는지 여부 ▸ 벽지 및 천정지가 찢어진 곳이 있는지 여부 ▸ 건축물에서 뚝뚝하는 소리가 나는지 여부 ▸ 녹물이 흘러나오는 곳이 있는지 여부 ▸ 코킹이 갈지기 떨어진 곳이 있는지 여부 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 주요구조부 균열이 있는 경우 균열양상에 따라 상부하중 경감 또는 구조보강 등 개선이 필요한 것으로 판단하고 심각한 경우는 정밀 안전진단을 받도록 제안 ▸ 하부구조에 균열이 보이는 경우에는 직접적인 원인관계를 따져보고 중량물에 의한 경우에는 하중 경감조치를 한 후 정밀안전진단을 받도록 제안 *※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함* ▸ 양호 : 45점 초과 ▸ 보통 : 35점 초과 45점 이하 ▸ 미흡 : 25점 초과 35점 이하 ▸ 불량 : 25점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아니거나 육안점검으로 점검할 수 없는 경우					

구 분	점 검 내 용
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제48조, 건축법 시행령 제32조 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 (전문)

3.4.6 청문점검

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조 안전	점검중항목	정적하중	점검소항목	청문점검
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과			소계 (점)
	청문점검 이상 여부 (20 점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○청문점검 징후* 배점 (20 점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)			건/ 점
	세부항목 점검현황	○청문점검 징후* ☐ 구조체 이상 발생음 (가중치 3) ☐ 잦은 진동 (가중치 2) ☐ 슬래브 부분침하 (가중치 1) ☐ 출입문 개폐불량 (가중치 1) ☐ 마감재 어긋남 (가중치 1) ** 항목별로 가중치를 고려하여 건수를 합산 (예: 구조체 이상 발생음의 경우 가중치에 따라 3건으로 검토)*				
	※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함 *※ 세부항목 청문점검 이상 여부의 경우, 세부항목 점검현황에서 청문점검 징후 유형을 모두 체크하고 가중치를 고려하여 체크한 건수를 합산하여 기입함* *※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함* **※ 점검기준** ▸ 양호 : 0건 ▸ 보통 : 1건 ▸ 미흡 : 2건 ▸ 불량 : 3건 이상 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 지속적인 관리와 점검방법 등을 제안하고 개선이 필요한 부분은 보완 및 교체 등을 제안 *※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함* ▸ 양호 : 18점 초과 ▸ 보통 : 14점 초과 18점 이하 ▸ 미흡 : 10점 초과 14점 이하 ▸ 불량 : 10점 이하 ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우					
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)>					
	<성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제48조, 건축법 시행령 제32조 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 (전문)

3.4.7 마감재 육안점검

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조 안전	점검중항목	정적하중	점검소항목	마감재 육안점검
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	마감재 노후화 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○ 외벽 균열/손상 상태 배점 (3 점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4) ○ 외벽 마감재 상태 배점 (7 점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○외벽 마감재 상태 – 외벽마감재의 종류 ; ☐ 치장벽돌 ☐ 타일 ☐ 석재 ☐ 몰탈		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(외벽 균열/손상 상태, 외벽 마감재 상태)
- ▸ 양호 : 외벽 마감재의 외관검사 결과 균열, 박리·박락, 오염, 누수, 개폐 불량, 변형, 파손 등 노후화 또는 관리 소홀이 없으며, 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- ▸ 보통 : 외벽 마감재의 외관검사 결과 균열, 박리·박락, 오염, 누수, 개폐 불량, 변형, 파손 등 노후화 또는 관리 소홀이 없는 경우
- ▸ 미흡 : 외벽 마감재의 외관검사 결과 균열, 박리·박락, 오염, 누수, 개폐 불량, 변형, 파손 등 노후화 또는 관리가 소홀하여 개선 요구사항이 있는 경우
- ▸ 불량 : 외벽 마감재의 외관검사 결과 균열, 박리·박락, 오염, 누수, 개폐 불량, 변형, 파손 등 노후화 또는 관리가 매우 소홀하여 건축물과 구조물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ **개선방안에 대한 의견**
- ▸ 지속적인 관리와 점검방법 등을 제안하고 개선이 필요한 부분은 보완 및 교체 등을 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함
- ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하
- ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제48조, 건축법 시행령 제32조 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 (전문)

3.4.8 구조 · 용도변경

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조 안전	점검중항목	정적하중	점검소항목	구조 · 용도변경
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	구조변경 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○구조변경 · 대수선으로 인한 안전 여부 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	용도변경 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○용도변경(옥상층 포함)으로 인한 안전 여부 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○구조변경으로 인한 안전 여부 – 구조변경 유형 : ☐ 수직증축 ☐ 구조부 철거/변경 · 수직증축 구조유형 : ☐ 기존 구조 ☐ 경량철골 ☐ 샌드위치 패널 ☐ 기타 · 구조안전 검토 : ☐ 없음 ☐ 증축부위 ☐ 전체건물 – 구조부 철거/변경 · 구조안전 검토 : ☐ 없음 ☐ 증축부위 ☐ 전체건물 ○용도변경으로 인한 안전 여부 – 옥상 현황 : ☐ 용도변경 ☐ 거실설치 ☐ 중량물 설치 · 구조안전 검토 : ☐ 없음 ☐ 증축부위 ☐ 전체건물		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(구조변경으로 인한 안전 여부, 용도변경으로 인한 안전 여부)
- ▸ 양호 : 구조 및 용도변경으로 인하여 보, 기둥, 내력벽, 슬래브, 가새, 접합부 등의 균열 및 손상이나 하중 증가가 없으며, 외관검사 결과 정기적인 유지 보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- ▸ 보통 : 구조 및 용도변경으로 인하여 보, 기둥, 내력벽, 슬래브, 가새, 접합부 등의 균열 및 손상이나 하중 증가의 정도가 건축물과 구조물의 안전에 영향이 없으며, 외관검사 결과 관리 소홀이 없는 경우
- ▸ 미흡 : 구조 및 용도변경으로 인하여 보, 기둥, 내력벽, 슬래브, 가새, 접합부 등의 균열 및 손상이나 하중 증가의 정도가 심하여 건축물과 구조물의 안전에 영향을 미칠 것으로 우려되어 개선이 요구되는 경우
- ▸ 불량 : 구조 및 용도변경으로 인하여 보, 기둥, 내력벽, 슬래브, 가새, 접합부 등의 균열 및 손상이나 하중 증가의 정도가 매우 심하여 건축물과 구조물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ **개선방안에 대한 의견**
- ▸ 사용승인도서를 기준으로 구조 또는 용도가 변경된 경우에는 허가, 신고 등 건축행정절차에 따르도록 제안하거나 원상복구를 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함
- ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하
- ▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>

구 분	점 검 내 용
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제48조, 건축법 시행령 제32조 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 (전문)

3.4.9 내진성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조 안전	점검중항목	지진하중	점검소항목	내진성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과			소계 (점)
	내진설계 적용 여부 (100점)	☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 해당없음	○내진설계 적용 여부 : 배점 (100점) ☐ 적합(1.0) ☐ 부적합 (0.4) ☐ 해당없음 (-)			점
	세부항목 점검현황	○내진설계 적용 여부 : • 확인방법 : ☐ 구조계산서 ☐ 구조안전확인서 ☐ 내진상세 적용(구조도면)				
	※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.4, -)]를 합산하여 기입함 *※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함* **※ 점검기준** **◆ 세부항목(내진설계 적용 여부)** ▸ 적합 : 건축물 사용승인 당시 내진설계 대상 건축물로서 구조계산서, 구조안전확인서 등을 통해 내진설계가 적용된 건축물임을 확인할 수 있는 경우 ▸ 부적합 : 건축물 사용승인 당시 내진설계 대상 건축물이나, 내진설계 적용대상 건축물이나 구조계산서, 구조안전확인서 등을 확인할 수 없는 경우 ▸ 해당없음 : 건축물 사용승인 당시 내진설계 대상 건축물이 아닌 경우 **◆ 개선방안에 대한 의견** ▸ 사용승인당시 내진설계 대상이나 내진설계 여부를 확인할 수 없는 경우 관련 문서의 보완을 유도하여 내진에 대한 안전을 확인할 수 있도록 제안 *※ 점검세부항목 점수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'으로 체크함* ▸ 적합 : 100점 ▸ 부적합 : 40점 ▸ 해당없음 : (-)					
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>					
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등						
현황사진						
비 고						

※관련법규	건축법 제48조, 건축법 시행령 제32조 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 (전문)

3.5 화재안전

3.5.1 실내피난성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	화재 안전	점검중항목	피난성능	점검소항목	실내피난성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	복도의 성능 유지 여부 (20)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○계단까지 보행거리 배점 (10점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4) ○적치물 배점 (10점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	계단의 성능 유지 여부 (40)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○계단출입문의 닫힘 상태 배점 (30점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4) ○적치물 배점 (10점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	출입구의 성능 유지 여부 (10)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○피난층 계단에서 출구까지 보행거리 배점 (5점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4) ○적치물 배점 (5점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○계단까지 보행거리 : □ 10m 미만 □10~30m □ 30~50m □ 50m 초과 ○복도-계산 적치물 : □ 0개 □1~5개 □ 6~10개 □ 10개 초과 ○계단 적치물 : □ 0개 □1~5개 □ 6~10개 □ 10개 초과 - 계단 유형 : □ 직통계단 □ 피난계단 □ 특별피난계단 □ 옥외피난계단 ○피난층 계단에서 출구까지 보행거리 : □ 10m 미만 □10~30m □ 30~50m □ 50m 초과 ○피난층 계단-출구 적치물 : □ 0개 □1~5개 □ 6~10개 □ 10개 초과		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(계단까지의 보행거리, 피난층 계단에서 출구까지 보행거리)

▸ 양호 : 10m 미만 ▸ 보통 : 10m 이상 ~ 30m 미만 ▸ 미흡 : 30m 이상 ~ 50m 미만 ▸ 불량 : 50m 초과

세부항목(적치물)

▸ 양호 : 0개 ▸ 보통 : 1~5개 ▸ 미흡 : 6~10개 ▸ 불량 : 10개 초과

◆ 세부항목(계단의 성능 유지 여부 - 계단출입문의 닫힘 상태)

▸ 양호 : 계단출입문의 도어체크가 정상이고 하부 문턱이 있으며 항상 닫혀 있는 경우
▸ 보통 : 계단출입문의 도어체크가 있고 하부 문턱이 있으나 기밀성이 부족한 경우
▸ 미흡 : 계단출입문의 도어체크가 없거나 문을 쐐기 등으로 고정하여 닫힘이 어려운 경우
▸ 불량 : 계단출입문의 도어체크가 없고 문의 개폐가 매우 어려운 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

▸ 복도, 계단, 출입구는 비상사태 발생 시 안전하게 피난하기 위한 공간임을 인지시키고 해당 항목 중 성능저하가 발생한 부분에 대해서 원상복구를 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

(배점 40점) ▸ 양호 : 36점 초과 ▸ 보통 : 28점 초과 36점 이하 ▸ 미흡 : 20점 초과 28점 이하 ▸ 불량 : 20점 이하
(배점 20점) ▸ 양호 : 18점 초과 ▸ 보통 : 14점 초과 18점 이하 ▸ 미흡 : 10점 초과 14점 이하 ▸ 불량 : 10점 이하
(배점 10점) ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하
▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

구 분	점 검 내 용
개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	**<직통계단, 피난계단, 특별피난계단, 출구, 피난통로 설치기준 등>** 건축법 제49조제1항 건축법 시행령 제34조, 제35조, 제36조, 제37조, 제38조, 제39조 건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제8조, 제8조의2, 제9조, 제10조, 제11조, 제12조, 제15조, 제15조의2, **<계단, 복도, 출입구 설치기준>** 건축법 제49조제1항 건축법 시행령 제48조 건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제15조, 제15조의2

3.5.2 옥상광장

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	화재 안전	점검중항목	피난성능	점검소항목	옥상광장
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	옥상광장 피난성능 유지 여부 (20점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○옥상광장 면적 유지 : 배점 (5점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4) ○옥상광장 난간 상태 : 배점 (5점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4) ○옥탑피난통로 적치물 : 배점 (10점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○출입문 상시개방 여부 □ 상시 개방 □ 아니오 *※ 문이 닫혀 있더라도 잠금장치로 잠가놓지 않은 경우 포함* ○옥탑피난통로 적치물 □ 0개 □ 1~5개 □ 6~10개 □ 10개 초과 - 옥상광장 면적 : □ 0~25㎡ □ 25~50㎡ □ 50㎡~100㎡ □ 100㎡ 초과		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(옥상광장 면적 유지)
- 양호 : 옥상광장에 적치물 등이 없이 옥상광장의 면적 감소가 없으며, 유지 관리가 우수한 경우
- 보통 : 옥상광장에 실외기, 냉각탑 등 시설물이나 적치물이 있으나 건축물의 안전에 지장이 없는 경우
- 미흡 : 옥상광장에 실외기, 냉각탑 등 시설물이나 적치물이 과대하여 옥상면적이 협소하거나 건축물의 안전성 확보를 위해 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 옥상광장에 실외기, 냉각탑 등 시설물이나 적치물이 매우 과대하여 옥상면적이 매우 협소하거나 건축물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 세부항목(옥상광장 난간 상태)
- 양호 : 옥상 난간의 높이가 기준에 적합하고 콘크리트 또는 철제로 원상보존이 잘 되어 있는 경우
- 보통 : 옥상 난간의 높이가 기준에 적합하고 난간의 일부가 손상되거나 부식되어 있으나 건축물의 안전에 지장이 없는 경우
- 미흡 : 옥상 난간의 높이가 기준보다 낮게 변형되거나 난간 전체가 손상되거나 부식되어 건축물의 안전성 확보를 위해 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 옥상 난간의 높이가 기준보다 매우 낮게 변형되거나 난간 전체가 심하게 손상되거나 부식되어 건축물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 세부항목(옥탑피난통로 적치물)
- 양호 : 0개 ▸ 보통 : 1~5개 ▸ 미흡 : 6~10개 ▸ 불량 : 10개 초과

◆ 개선방안에 대한 의견
- 옥상광장 및 통로는 비상사태 발생 시 안전하게 피난하기 위한 공간임을 인지시키고 적치물이 있는 경우 원상복구를 제안
- 난간의 높이가 너무 낮거나 훼손되어 구조적인 안전성이 상실된 경우 에는 높이를 더 올리는 보수를 제안하거나 재설치를 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함
- 양호 : 18점 초과 ▸ 보통 : 14점 초과 18점 이하 ▸ 미흡 : 10점 초과 14점 이하 ▸ 불량 : 10점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	
	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>

구 분	점 검 내 용
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제49조제1항, 건축법 시행령 제40조 건축물이 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제13조

3.5.3 피난안전구역

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	화재 안전	점검중항목	피난성능	점검소항목	피난안전구역
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	피난안전구역의 성능 유지 여부 (10점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○피난안전구역 유지 상태 배점 (5점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4) ○피난안전구역 피난용도 표시 여부 배점 (5점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○피난안전구역 출입문 상시개방 여부 □ 상시 개방 □ 아니오 *※ 문이 닫혀 있더라도 잠금장치로 잠가놓지 않은 경우 포함* - 피난안전구역 면적 : □ 0~25㎡ □ 25~50㎡ □ 50㎡ 초과		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함

※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(피난안전구역 유지 상태)

- 양호 : 피난안전구역의 출입문이 상시 개방되어 있고 피난안전구역에 적치물 등으로 인한 면적 감소가 없으며, 외관검사 결과 유지 관리가 우수한 경우
- 보통 : 피난안전구역의 출입문이 상시 개방되어 있고 피난안전구역에 실외기, 냉각탑 등 시설물이나 적치물이 있으나 건축물의 안전에 지장이 없는 경우
- 미흡 : 피난안전구역의 출입문이 상시 개방되어 있지 않고 피난안전구역에 실외기, 냉각탑 등 시설물이나 적치물이 과대하여 피난안전구역이 협소하거나 건축물의 안전성 확보를 위해 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 피난안전구역의 출입문이 개방되어 있지 않고 피난안전구역에 실외기, 냉각탑 등 시설물이나 적치물이 매우 과대하여 피난안전구역이 매우 협소하거나 건축물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 세부항목(피난안전구역 피난용도 표시 여부)

- 양호 : 피난안전구역의 피난용도 표시가 명확하며, 외관검사 결과 유지 관리가 우수한 경우
- 보통 : 피난안전구역의 피난용도 표시가 단순하게 표시되어 있으나 피난안전구역 찾는데 문제가 없는 경우
- 미흡 : 피난안전구역의 피난용도 표시가 있으나 찾기 어려워 피난안전구역 찾기에 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 피난안전구역의 피난용도 표시가 없으며 피난안전구역 찾기에 매우 어려움이 있어 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

- 피난안전구역의 설치기준 및 구조·설비기준에 미치지 못하여 피난안전구역으로서의 피난안전기능을 상실한 경우에는 그 기능을 회복하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

- 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	
	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>

구 분	점 검 내 용
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제50조의2 제1항 및 제2항 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제8조의2(피난안전구역의 설치기준)

3.5.4 방화구획

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	화재 안전	점검중항목	화재확산	점검소항목	방화구획
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	층간 방화구획 성능 유지여부 (20점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○층간방화구획 방화문/방화셔터 작동 배점 (10점) · 변경/철거 및 작동불량 □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4) ○층간방화구획 내화충전구조 배점 (10점) · PD실 등 소형개구부, 벽체 등 구획부재 관통부 내화충전구조 불량 여부 □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	면적별 방화구획 성능 유지 여부 (20점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○면적별 방화구획 방화문/방화셔터 작동 배점 (10점) · 변경/철거 및 작동불량 □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4) ○면적별 방화구획 내화충전구조 배점 (10점) · 벽체 등 구획부재 관통부 내화충전구조 불량 여부 □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○방화구획 방화문/방화셔터 작동(변경/철거 및 작동불량) □ 0개 □1~5개 □ 6~10개 □ 10개 초과 ○층간방화구획 내화충전구조 (PD실 등 소형개구부, 벽체 등 구획부재 관통부 내화충전구조 불량 여부) □ 0개 □1~5개 □ 6~10개 □ 10개 초과		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ 방화문, 방화셔터의 도어체크, 실링, 쐐기, 2단 강하, 자동화재탐지기 연결, 하강지점 적치물, 일체형 자동 방화셔터 작동 등 점검
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(방화구획 방화문/방화셔터 작동, 내화충전구조)

▸ 양호 : 0개 ▸ 보통 : 1~5개 ▸ 미흡 : 6~10개 ▸ 불량 : 10개 초과

◆ 개선방안에 대한 의견

▸ 화재 시 방화셔터의 작동이 안 될 경우의 심각성에 대해 이해시키고 훼손되었거나 작동이 불량한 셔터는 즉시 개선조치하도록 제안

▸ 방화구획성능을 상실한 경우 층간방화 및 면적별 방화규정을 준수하여 방화구획을 유지하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

▸ 양호 : 18점 초과 ▸ 보통 : 14점 초과 18점 이하 ▸ 미흡 : 10점 초과 14점 이하 ▸ 불량 : 10점 이하

▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	
	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>

개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제49조제2항, 건축법 시행령 제46조 건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제14조

3.5.5 마감재

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	화재 안전	점검중항목	화재확산	점검소항목	마감재
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	내부마감재 성능유지 여부 (*바닥면적 200㎡ 초과시*) (10점)	☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 해당없음	○내부마감재(내부마감재 제한에 해당한 경우) 배점 (10점) ☐ 적합(1.0) ☐ 부적합 (0.4) ☐ 해당없음 (–)	점
	외벽마감재 성능유지 여부 (10점)	☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 해당없음	○외벽마감재 배점 (5점) ☐ 적합(1.0) ☐ 부적합 (0.4) ☐ 해당없음 (–) ○필로티 천장재 배점 (5점) ☐ 적합(1.0) ☐ 부적합 (0.4) ☐ 해당없음 (–)	점
	세부항목 점검현황	○내부마감재(내부마감재 제한에 해당한 경우) ** 바닥면적 200㎡이내마다 방화구획 제외* ☐ 불연 ☐ 준불연 ☐ 난연+보완조치 ☐ 난연 ☐ 비난연 – 내부마감재 성적서(*바닥면적 200㎡ 초과시*) 확인 : ☐ 있음 ☐ 없음 ○외벽마감재 ** 3층 이상 또는 높이 9미터 이상인 건축물* ☐ 불연 ☐ 준불연 ☐ 난연+보완조치 ☐ 난연 ☐ 비난연 – 외부마감재 성적서 확인 : ☐ 있음 ☐ 없음 ○필로티 천장재 – 필로티 천장재 성적서 확인 : ☐ 있음 ☐ 없음 ☐ 불연 ☐ 준불연 ☐ 난연+보완조치 ☐ 난연 ☐ 비난연	

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.4, –)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함
※ 대상건축물에 필로티가 없을 경우, 외벽마감재의 배점을 10점으로 적용함

※ 점검기준

◆ 세부항목(내부마감재, 외벽마감재, 필로티 천장재)

- 적합 : 성적서 등을 통해 마감재의 성능을 확인할 수 있으며 불연성 및 난연성 등 방화성능을 확보한 경우
- 부적합 : 성적서 등을 확인할 수 없으며 법규에서 요구하는 최소성능(준불연 이상 또는 난연재료 사용시 보완조치)을 확보하지 못한 경우
- 해당없음 : 대상 건축물이 적용대상이 아닌 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

- 화재시 연소방지 및 화재 진행을 억제하기 위하여 건축물의 마감을 불연재료 등을 사용토록 한 것으로 항상 방화성능을 유지하도록 제안
- 미관향상과 방화성능을 유지할 수 있도록 노후화 및 탈락 정도를 고려하여 마감교체나 지속적인 관리의 필요성을 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '적합', '부적합', '해당없음'으로 체크함

- 적합 : 10점 ▸ 부적합 : 4점 ▸ 해당없음 : (–)

개선방안에 대한 의견	
	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>

구 분	점 검 내 용
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제52조제1항, 건축법 시행령 제61조제1항 건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제24조제1항~제4항, 제24조의2 건축법 제52조제2항, 건축법 시행령 제61조제2항 건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제24조제5항

3.5.6 배연성능

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	화재 안전	점검중항목	화재확산	점검소항목	배연성능
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	배연창 성능 유지 여부 (15점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○작동불량 배점 (15점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	배연그릴 성능 유지 여부 (15점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○작동불량 배점 (15점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	거실 반자높이의 유지 여부 (10점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○거실 반자높이 배점 (10점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○ 배연창 작동불량 □ 0개 □ 1~5개 또는 설치개수 20% □ 5~10개 또는 설치개수 40% □ 10개 초과 또는 설치개수 40% 초과 ○ 배연그릴 작동불량 □ 0개 □ 1~5개 또는 설치개수 20% □ 5~10개 또는 설치개수 40% □ 10개 초과 또는 설치개수 40% 초과 ○거실 반자높이 : ( ) m		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ 공용공간을 기준으로 하며, 사적공간은 가능할 경우 표본점검을 실시함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(배연창 성능, 배연그릴 작동불량)

▸ 양호 : 0개 ▸ 보통 : 1~5개 또는 설치개수의 20% ▸ 미흡 : 6~10개 또는 설치개수의 40%
▸ 불량 : 10개 초과 또는 설치개수의 40% 초과

◆ 세부항목[거실 반자(반자가 없는 경우에는 보 또는 비로 위층의 바닥판의 밑면 기타 이와 유사한 것을 말함)높이]

▸ 양호 : 2.4m 이상 ▸ 보통 : 2.4m 미만 2.1m 이상 ▸ 미흡 : 2.1m 미만 2m 이상 ▸ 불량 : 2m 미만
※ 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외), 종교시설, 장례식장 또는 위락시설 중 유흥주점의 용도에 쓰이는 건축물의 관람실 또는 집회실로서 그 바닥면적이 200제곱미터 이상인 경우
▸ 양호 : 4.5m(노대의 아랫부분의 높이는 3.2미터) 이상 ▸ 보통 : 4.5m(노대의 아랫부분의 높이는 3.2미터) 미만 4m(노대의 아랫부분의 높이는 2.7미터) 이상 또는 기계환기장치를 설치한 경우▸ 미흡 : 4m(노대의 아랫부분의 높이는 2.7미터) 미만 3.5m 이상 ▸ 불량 : 3.5m(노대의 아랫부분의 높이는 2.2미터) 미만

◆ 개선방안에 대한 의견

▸ 배연설비가 정상으로 유지관리될 수 있는 방안을 제안
※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함
(배점 15점) ▸ 양호 : 13.5점 초과 ▸ 보통 : 10.5점 초과 13.5점 이하 ▸ 미흡 : 7.5점 초과 10.5점 이하 ▸ 불량 : 7.5점 이하
(배점 10점) ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하
▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아니거나 육안점검으로 점검할 수 없는 경우

개선방안에 대한 의견	
	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>

구 분	점 검 내 용
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제49조 건축법 시행령 제50조 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제14조 (배연설비) 건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제16조

3.5.7 내화구조

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	화재 안전	점검중항목	내화성능	점검소항목	내화구조
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	내화구조 성능 유지 여부 (25점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○내화피복재(탈락 여부) 배점 (25점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○내화피복재(탈락 여부) : ☐ 0개 ☐ 1~5개 ☐ 6~10개 ☐ 10개 초과 - 건축물 구조형식 : ☐ 철근콘크리트조 ☐ 강구조 ☐ 기타 ( )		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목[내화피복재(탈락 여부)]

- 양호 : 내화피복재 탈락이 없으며, 유지관리가 우수한 경우
- 보통 : 내화피복재 탈락(1~5개)이 있으나 주요 구조부 및 건축물의 내화성능에 지장이 없는 경우
- 미흡 : 내화피복재 탈락(5~10개)이 과도하여 주요 구조부의 내화성능을 저하시킬 우려가 있고 건축물의 안전성 확보를 위해 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 내화피복재 탈락(10개 초과)이 심하여 주요 구조부의 내화성능이 저하되어 건축물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

- 내화구조의 피복이 탈락하는 등 내화성능에 중대한 영향을 미칠 경우에는 즉시 시정하여 만일의 사태에 대비하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

- 양호 : 22.5점 초과 ▸ 보통 : 17.5점 초과 22.5점 이하 ▸ 미흡 : 12.5점 초과 17.5점 이하 ▸ 불량 : 12.5점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제50조제1항, 건축법 시행령 제56조 건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제20조의2 건축법 제50조제2항, 건축법 시행령 제57조 건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제21조, 제22조

3.5.8 외벽 · 창호

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	화재 안전	점검중항목	내화성능	점검소항목	외벽 · 창호
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	☐ 개선필요 ☐ 해당없음		☐ 적합 ☐ 부적합 ☐ 도면없음 ☐ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	외벽 내화성능 유지 여부 (15점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○외벽의 내화성능 유지 여부 배점 (15점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	창호 방화성능 유지 여부 (10점)	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	○창호에 설치된 방화설비 상태 배점 (10점) ☐ 양호 (1.0) ☐ 보통 (0.8) ☐ 미흡 (0.6) ☐ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○외벽/창호의 내화 및 방화 설비 종류 ☐ 방화문 ☐ 방화유리 ☐ 드렌처 ☐ 기타 ( )		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (-) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목 (외벽의 내화성능 유지 여부)

- 양호 : 외벽에 설치된 방화문과 방화설비의 외관검사 결과 노후화 또는 관리 소홀이 없으며, 정기적인 유지보수를 실시하여 관리가 우수한 경우
- 보통 : 외벽에 설치된 방화문과 방화설비의 외관검사 결과 노후화 또는 관리 소홀이 없고 내화성능저하가 없는 경우
- 미흡 : 외벽에 설치된 방화문과 방화설비의 외관검사 결과 노후화 또는 관리 소홀이 있어 내화성능을 저하시킬 우려가 있고 건축물의 안전성 확보를 위해 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 외벽에 설치된 방화문과 방화설비의 외관검사 결과 노후화 또는 관리가 매우 소홀하여 내화성능이 매우 저하되어 건축물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 세부항목 (창호에 설치된 방화설비 상태)

- 양호 : 드렌처설비가 있거나 창문이 방화문 또는 방화유리로 마감되어 있으며 유지관리가 우수한 경우
- 보통 : 드렌처설비가 있거나 창문이 방화문 또는 방화유리로 마감되어 있으나 일부가 노후화되고 부식되어 있는 경우(단, 주요 구조부 및 건축물의 안전에 지장이 없는 경우)
- 미흡 : 드렌처설비가 없거나 작동불량이며 창문이 일반유리로 마감되어 있어 내화성능을 저하시킬 우려가 있고 건축물의 안전성 확보를 위해 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 드렌처설비가 없거나 작동이 매우 불량하며 창문이 일반유리로 마감되어 있어 내화성능이 매우 저하되어 건축물의 안전에 지대한 영향을 미쳐 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

- 미관향상과 방화성능을 유지할 수 있는 구조 및 재료를 사용하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

(배점 15점) ▸ 양호 : 13.5점 초과 ▸ 보통 : 10.5점 초과 13.5점 이하 ▸ 미흡 : 7.5점 초과 10.5점 이하 ▸ 불량 : 7.5점 이하
(배점 10점) ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하
▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>

구 분	점 검 내 용
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제51조, 건축법 시행령 제58조 건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제23조

3.5.9 실내건축

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	화재 안전	점검중항목	내화성능	점검소항목	실내건축
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	실내건축의 성능 유지 여부 (25점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○칸막이 피난 지장 여부 배점 (10점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
			○난간, 창호, 출입문의 방화 지장 여부 배점 (15점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○ 벽, 천장, 바닥 및 반자틀(노출된 경우에 한정)의 방화에 지장이 없는 재료 사용 여부 □ 예 □ 아니오 ○ 바닥 마감재료의 미끄럼 방지 재료 사용 여부 □ 예 □ 아니오 ○ 전기 · 가스 · 급수 · 배수 · 환기시설의 누수 · 누전 등 안전사고가 없는 재료 사용 여부 □ 예 □ 아니오 ○ 실내의 돌출부 등에 충돌, 끼임 등 안전사고를 방지할 수 있는 완충재료 사용 여부 □ 예 □ 아니오		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(칸막이, 난간, 창호, 출입문의 방화지장 여부)

- 양호 : 칸막이, 난간, 창호, 출입문 등이 소화활동과 피난에 지장이 없고, 정기적인 유지 보수를 실시하여 사용자의 안전에 문제가 없는 경우
- 보통 : 칸막이, 난간, 창호, 출입문 등이 소화활동과 피난에 지장이 약간 있으나 성능저하가 없으며 사용자의 안전에 문제가 없는 경우
- 미흡 : 칸막이, 난간, 창호, 출입문 등이 소화활동과 피난에 지장이 있고 내화성능저하의 우려가 있어 사용자의 안전에 문제가 있고 건축물의 안전성 확보를 위해 개선이 요구되는 경우
- 불량 : 칸막이, 난간, 창호, 출입문 등이 소화활동과 피난에 지대한 영향을 미치고 내화성능이 매우 저하되어 사용자의 안전에 큰 문제가 있어 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 개선방안에 대한 의견

- 항상 화재의 안전에 대해 대비할 것을 이해시키며 훼손된 벽체는 즉시 원상회복하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

- 양호 : 22.5점 초과 ▸ 보통 : 17.5점 초과 22.5점 이하 ▸ 미흡 : 12.5점 초과 17.5점 이하 ▸ 불량 : 12.5점 이하
- 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	<개선사항(위법)> <성능개선사항>
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제52조의2 제1항, 제2항, 제3항 건축법시행령 제61조의2

3.5.10 지하층

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	화재 안전	점검중항목	내화성능	점검소항목	지하층
	현행기준과의 비교 · 검토		설계도서(사용승인도서)와의 적합여부			
	□ 개선필요 □ 해당없음		□ 적합 □ 부적합 □ 도면없음 □ 해당없음			

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	세부항목 점검결과	소계 (점)
	지하층 소방설비 성능 유지 여부 (10점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○지하층 실내 구획 여부 배점 (10점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	지하층 피난구 피난계단 성능 유지 여부 (15점)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	○피난통로 적치물 배점 (15점) □ 양호 (1.0) □ 보통 (0.8) □ 미흡 (0.6) □ 불량 (0.4)	점
	세부항목 점검현황	○피난통로 적치물 □ 0개 □ 1~5개 □ 6~10개 □ 10개 초과		

※ 세부항목에 체크하고 체크한 점수[배점 × 각 항목별 가중치(1.0, 0.8, 0.6, 0.4)]를 합산하여 기입함
※ '해당없음'일 경우, 점수에 (–) 로 표기함

※ 점검기준

◆ 세부항목(지하층 실내구획 여부)
- ▸ 양호 : 실구획이 대규모로 구획되어 있고 비상구, 피난구 유도등 등의 유지관리가 우수하여 내화성능이 잘 유지된 경우
- ▸ 보통 : 실구획이 중규모로 구획되어 있고 비상구, 피난구 유도등 등이 일부 훼손되어 있으나 건축물의 안전에 지장이 없는 경우
- ▸ 미흡 : 실구획이 소규모로 구획되어 있고 비상구, 피난구 유도등 등이 과도하게 훼손되거나 변경되어 화재시의 내화성능을 상실할 우려가 있고 건축물의 안전성 확보를 위해 개선이 요구되는 경우
- ▸ 불량 : 실구획이 소규모로 구획되어 있고 비상구, 피난구 유도등 등이 매우 과도하게 훼손되거나 변경되어 화재시의 내화성능을 상실하여 긴급한 조치가 필요한 경우

◆ 세부항목(피난통로 적치물)
- ▸ 양호 : 0개 ▸ 보통 : 1~5개 ▸ 미흡 : 6~10개 ▸ 불량 : 10개 초과

◆ 개선방안에 대한 의견
- ▸ 소방설비는 화재방지와 화재시 피해를 최소화하는 시설로 수시로 점검 하고 성능상 문제가 없도록 지속적인 관리와 확인의 필요성에 대해 의견을 제안
- ▸ 피난통로의 확보는 화재 등 비상시 인명과 재산피해를 최소화하고 대형사고 발생을 방지함을 알리고 평소 유지관리에 만전을 기하도록 제안

※ 점검세부항목별 합계점수에 따라 점검 판단결과를 '양호', '보통', '미흡', '불량', '해당없음'으로 체크함

(배점 15점) ▸ 양호 : 13.5점 초과 ▸ 보통 : 10.5점 초과 13.5점 이하 ▸ 미흡 : 7.5점 초과 10.5점 이하 ▸ 불량 : 7.5점 이하
(배점 10점) ▸ 양호 : 9점 초과 ▸ 보통 : 7점 초과 9점 이하 ▸ 미흡 : 5점 초과 7점 이하 ▸ 불량 : 5점 이하
▸ 해당없음 : 대상건축물이 적용대상이 아닌 경우

개선방안에 대한 의견	
	<개선사항(위법)>
	<성능개선사항>

구 분	점 검 내 용
개선방안에 대한 근거 및 관련법령 등	
현황사진	
비 고	

※관련법규	건축법 제53조 건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제25조

제 4 장 노후 건축물 구조 점검방법

4.1 점검항목별 점검내용

4.1.1 점검 수량 산정 기준

구 분	선 정 방 법
최소 조사 층 선정기준	가. 지하층과 지상층이 모두 있는 경우에는 지하층 및 지상층에서 각 1개 층을 선정한다. 나. 지하층 또는 지상층만 있는 경우에는 지하층 또는 지상층에서 2개 층을 선정한다. ※ 단층인 경우에는 해당 층에서 2개 층의 수량을 점검한다.
주요구조부[1]	가. 최소 조사 층 선정기준에 따라 선정된 각 층마다 기둥 또는 내력벽 중 1종 이상, 보 또는 슬래브 중 1종 이상을 선택한다. 단, 무량판구조의 경우 보 부재 대신 지판부재로 한다. 나. 각 종별 동일 층 내 2개 이상의 부재를 선택한다. 다. 각 부재의 중앙부 및 단부를 포함한 2개소 이상을 점검한다. ※ 최소 점검개소 : 2개층 × 2종 × 2개 부재 × 2개소 = 16개소
기울기	가. 건물기울기 : 측정이 가능한 건축물 외벽모서리 전체를 점검한다. 나. 부동침하기울기 : 저층 바닥 또는 천장슬래브에서 건물의 장변방향과 단변방향으로 각각 2개소를 점검한다.
부재변형	가. 건축물의 전체에 대한 외관조사를 실시한 결과, 균열 및 손상(처짐 등)이 발생한 부위를 대상으로 선정한다. 나. 건축물의 전체에 대한 외관조사를 실시한 결과, 균열 및 손상(처짐 등)의 발생 가능성이 있는 주요 부위를 대상으로 선정한다.
콘크리트 비파괴강도	가. 최소 조사 층 선정기준에 따라 선정된 각 층마다 기둥 또는 내력벽, 보, 슬래브 중 2종을 선정한다. 단, 무량판구조의 경우 보 부재 대신 지판부재로 한다. 나. 각 종별 1개 이상의 부재를 선택한다. 다. 각 부재별 2개소 이상을 점검한다. ※ 최소 점검개소 : 2개층 × 2종 × 1개 부재 × 2개소 = 8개소

비고

[1] 주요구조부의 부재를 선정할 경우 구조변경 및 용도변경 관련 부재, 특수구조 건축물의 해당 부위 등을 우선하여 선정한다.

4.1.2 점검보고서 및 세부점검표 작성순서

1) 항목별 세부점검표는 다음과 같이 작성한다.
   - · 상세점검내용에서 점검 조사위치도와 측정 결과표를 작성한다.
   - · 결함 원인 및 현황, 유지관리 및 보수보강방안, 현황사진을 작성 및 기입한다.
   - · 측정 결과표 및 원인 등을 종합하여 점검 세부항목 및 계량적 평가를 작성한다.

2) 항목별 세부점검표 작성 후 해당 '세부항목 평가점수'를 기반으로 종합평가표를 다음과 같이 작성한다.
   - · 점검소항목에 따른 각 평가점수를 기입하고, 가중치와 비고를 종합하여 종합평가 점수를 산정한다.
   - · 최종 점수를 기준으로 종합평가 결과 평가 점수를 기준으로 등급을 산정한다.

4.1.3 계량적 평가방법

1) 평가는 5단계로 구분하여 '우수(80점 이상)', '양호(60점 이상 80점 미만)', '보통(40점 이상 60점 미만)', '미흡(20점 이상 40점 미만)', '불량(20점 미만)'으로 평가하며, 점검 위치별 평가점수의 산술평균값 또는 최젓값을 선정하여 각 세부항목 상태판단 평가점수로 산정한다.
   - · 점검 위치별 평가점수의 산술평균값 : 주요구조부, 콘크리트 비파괴강도
   - · 점검 위치별 평가점수의 최젓값 : 건물기울기, 부동침하기울기, 부재변형

2) 각 세부항목 '점검 판단결과'에 따른 '세부항목 평가점수'는 항목별 가중치를 곱하여 환산하며, 환산 값의 합계 점수를 종합평가 점수로 산정한다.

3) 점검중항목의 등급은 각 세부항목별 가중치를 적용한 종합평가결과 점수를 근거로 하여 'A등급(80점 이상)', 'B등급(60점 이상 80점 미만), 'C등급(40점 이상 60점 미만), 'D등급(20점 이상 40점 미만)', 'E등급(20점 미만)으로 작성한다.
   ※ 계량적 평가기준을 근거로 평가점수를 등급으로 환산하여 작성한다.

4.1.4 계량적 평가기준(평가점수와 평가등급의 관계)

평가 점수	대푯값	중항목 등급 판정 (성능등급)	세부항목 점검 판단결과 (상태등급)
80점 이상	90점	A	우수
60점 이상 ~ 80점 미만	70점	B	양호
40점 이상 ~ 60점 미만	50점	C	보통
20점 이상 ~ 40점 미만	30점	D	미흡
20점 미만	10점	E	불량

4.2 종합 평가표

4.2.1 구조강화 점검 종합 평가표

점검일 : 년 월 일

구 분	점 검 내 용			
점검항목	점검대항목	구조안전	점검중항목	구조강화 점검
	구조강화 점검 종합 평가	종합 평가 점수 (점)	구조강화 점검 평가 등급 (등급)	
	※ 종합평가점수 산정 방법 종합평가점수 = ∑(항목별 가중치 X 항목별 평가점수) ※ 평가점수에 따른 종합평가 등급 산정기준 ▸80≤x(점) : A(등급) ▸60≤x<80(점) : B(등급) ▸40≤x<60(점) : C(등급) ▸20≤x<40(점) : D(등급) ▸x<20(점) : E(등급)			

점검소항목	종합 평가		
	평가점수	가중치	비고
주요구조부 (100점)	(점)	0.5	
건물기울기 (100점)	(점)	0.3	- 기울기 점검 항목별 평가점수를 산술평균하여 해당 가중치를 곱한다.
부동침하 기울기 (100점)	(점)		
부재변형 (100점)	(점)	0.1	
콘크리트 비파괴강도 (100점)	(점)	0.1	
종합 평가결과 (100점)	(점)	1.0	- 가중치의 합계는 1.0이 되도록 한다.

4.3 항목별 세부점검표

4.3.1 주요구조부

점검일 : 년 월 일

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조안전	점검중항목	구조강화 점검	점검소항목	주요구조부
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과				소계 (점)
	주요구조부 균열 및 누수 상태	□ 우수	□ 양호	□ 보통	□ 미흡	□ 불량	점
	주요구조부 부식 및 열화 등 상태	□ 우수	□ 양호	□ 보통	□ 미흡	□ 불량	점
	※ 평가점수에 따른 점검 판단결과 산정 기준 ▸80≤x(점): 우수 ▸60≤x<80(점): 양호 ▸40≤x<60(점): 보통 ▸20≤x<40(점): 미흡 ▸x<20(점): 불량 *※ 점검 수량은 2개 층 x 2개 종 x 종별 2개 부재 x 각 부재별 2개소 = 총 16개소 이상으로 한다.* *※ 점검세부항목별 평가점수에 따라 점검 판단결과를 '우수', '양호', '보통', '미흡', '불량'으로 체크함* *※ 점검 판단결과 점수는 점검세부항목별 점수 중 가장 불리한 점수(최젓값)를 채택하여 기입함*					
구조형식	□ 철근콘크리트구조 □ 철골구조 □ 철골·철근콘크리트조 □ 기타 구조					
결함 원인 및 현황						
유지관리 및 보수·보강 방안						
현황사진						
비고						

구 분	점 검 내 용
상세점검내용	주요구조부 조사 위치도

주요구조부 균열 및 누수 상태 측정 결과표

점검 위치			평가 점수				
No	위 치(층)	부재명	우수 90점	양호 70점	보통 50점	미흡 30점	불량 10점
1	지상 1층	기둥		O			
2	지상 1층	기둥	O				
3	지상 1층	보	O				
…							
n							
균열 및 누수 상태 판단결과			(점)				

※ 점검 위치의 정보를 위치도와 표로 기입하고, 주요구조부 평가기준에 따라 평가 점수를 체크함
※ 점검 위치별 평가점수를 산술평균하여 세부항목 판단결과에 점수를 기입함

주요구조부 부식 및 열화 등 상태 측정 결과표

점검 위치			평가 점수				
No	위 치(층)	부재명	우수 90점	양호 70점	보통 50점	미흡 30점	불량 10점
1	지상 1층	기둥		O			
2	지상 1층	기둥	O				
3	지상 1층	보	O				
…							
n							
부식 및 열화 등 상태 판단결과			(점)				

※ 점검 위치의 정보를 위치도와 표로 기입하고, 주요구조부 평가기준에 따라 평가 점수를 체크함
※ 점검 위치별 평가점수를 산술평균하여 세부항목 판단결과에 점수를 기입함

4.3.2 건물기울기

점검일 : 년 월 일

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조안전	점검중항목	구조강화 점검	점검소항목	건물기울기
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계 (점)
	건물기울기 측정		□ 우수 □ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음			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.					
결함 원인 및 현황						
유지관리 및 보수·보강 방안						
현황사진						
비고						

구 분	점 검 내 용
상세점검내용	**건물기울기 조사 위치도** *※ 점검 위치별 건물기울기 방향이 판단될 수 있도록 작성한다.*

건물기울기 측정 결과표

점검 위치	높이(㎜)	변위(㎜)	기울기	평가점수(점)
No.1				
No.2				
No.3				
…				
…				
…				
…				
No.n				
건물기울기 측정 판단결과				(　　점)

※ 점검 위치의 정보를 위치도와 표로 기입함
※ 점검 위치별 평가점수 중 가장 불리한 값을 채택하여 세부항목 판단결과에 점수를 기입함
※ 시공오차를 제외한 순 기울기로 평가함

4.3.3 부동침하기울기

점검일 :　　년　　월　　일

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조안전	점검중항목	구조강화 점검	점검소항목	부동침하 기울기
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계 (　점)
	부동침하기울기 측정		☐ 우수 ☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음			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 비고에 명기한다.*					
결함 원인 및 현황						
유지관리 및 보수·보강 방안						
현황사진						
비고						

구 분	점 검 내 용
상세점검내용	부동침하기울기 조사 위치도

부동침하기울기 측정 결과표				
점검 위치	길이(㎜)	변위(㎜)	기울기	평가점수(점)
No.1				
No.2				
No.3				
...				
...				
...				
...				
No.n				
부동침하기울기 측정 판단결과				(점)

※ 점검 위치의 정보를 위치도와 표로 기입함
※ 점검 위치별 평가점수 중 가장 불리한 값을 채택하여 세부항목 판단결과에 점수를 기입함
※ 시공오차를 제외한 순 기울기로 평가함

4.3.4 부재변형

점검일 : 년 월 일

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조안전	점검중항목	구조강화 점검	점검소항목	부재변형
점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목		점검 판단결과			소계 (점)
	부재변형 상태		□ 우수 □ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량			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						
유지관리 및 보수·보강 방안						
현황사진						
비고						

구 분	점 검 내 용
상세점검내용	부재변형 조사 위치도
상세점검내용	부재변형 측정 결과표

점검 위치 (부재명 등)	길이 (㎜)	단부(A) (㎜)	중앙부(B) (㎜)	단부(C) (㎜)	처짐량 (㎜)	처짐 환산치	평가점수 (점)
지상 1층 큰보	4,000	(-)9	(-)21	0	(-)16.5	1/242	50
부재변형 측정 판단결과							(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

4.3.5 콘크리트 비파괴강도

점검일 : 년 월 일

구 분	점 검 내 용					
점검 항목	점검대항목	구조안전	점검중항목	구조강화 점검	점검소항목	콘크리트 비파괴강도

점검세부항목 및 계량적 평가	세부항목	점검 판단결과	소계 (점)
	콘크리트 비파괴강도 측정	□ 우수 □ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량	점

※ 평가점수에 따른 점검 판단결과 산정 기준
▸$80 \le x$(점): 우수 ▸$60 \le x < 80$(점): 양호 ▸$40 \le x < 60$(점): 보통 ▸$20 \le x < 40$(점): 미흡 ▸$x < 20$(점): 불량
※ 점검 수량은 2개 층 x 2개 종 x 종별 1개 부재 x 각 부재별 2개소 = 총 8개소 이상으로 한다.
※ 점검세부항목 점수를 기입하고 해당 점수에 따라 점검 판단결과를 '우수', '양호', '보통', '미흡', '불량'으로 체크함

결함 원인 및 현황	
유지관리 및 보수·보강 방안	
현황사진	
비고	

구 분	점 검 내 용
상세점검내용	콘크리트 비파괴강도 조사 위치도

콘크리트 비파괴강도 측정 결과표

점검 위치		추 정 강 도 (MPa)				설계강도 ( )Mpa
No	위 치(층)	기둥	보	슬래브	벽체	평균강도
1	지상 1층	24.1				
2	지상 1층			25.0		
3						24.5
…						
…						
n						
콘크리트 비파괴강도 측정 판단결과						(점)

※ 점검 위치의 정보를 위치도와 표로 기입함
※ 점검 위치별 평가점수를 산술평균하여 세부항목 판단결과에 점수를 기입함

제 5 장 부록

[부록 제1호 : 건축물관리점검지침 별지 제1호 서식]

건축물 [ ]정기, [ ]긴급 점검 보고서

관리자 (소유자)	성 명		전화번호	
	회 사 명		법인등록번호	
	주 소			
	전자우편 송달동의	「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다.		
		[ ]동의함	[ ]동의하지 않음	
		소유자(관리자)		(서명 또는 인)
		전자우편 주소	@	

건축물 관리점검 기관	성 명 (대 표 자)	(인)	사업자번호	
	회 사 명		법인등록번호	
	주 소	(전화번호:)		
	점검책임자			
	점검금액	일금 원 (₩)		
	점검기간	년 월 일 ~ 년 월 일 (일간)		

건축물 개요	건축물 명칭		대지면적	㎡
	건축물 위치		연 면 적	㎡
	주 용 도		건축면적	㎡
	용도지역		구조형식	
	용도지구 /구역		세 대 수 (호 수)	
	공사기간	개월	층 수	지상 층, 지하 층
	사용승인일		공작물 개수*	

공작물 (*개수대로 작성)	축조신고번호*		종 류	
	축조승인일			

건축물 (☐ 정기, ☐ 긴급) 점검결과 총괄표

점검 결과

법규 유지			기능 유지			에너지 및 친환경		구조안전			화재안전		
대지	높이 형태	범죄 예방	급·배수	냉난방·환기	전기 설비	열손실 방지	친환경 인증	대지 안전	정적 하중	지진 하중	피난 성능	화재 확산	내화 성능
건수:	건수:	등급:	등급:	등급:	등급:	등급:	건수:	등급:	등급:	등급:	등급:	등급:	등급:

[종합의견]

「건축물관리법」 제20조제1항에 따라 위와 같이 건축물의 [ ]정기, [ ]긴급 점검보고서를 제출합니다.

년 월 일

건축물관리점검기관 (서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	건축물의 [ ]정기, [ ]공작물, [ ]긴급 점검표 1부, [ ]점검 계약서, [ ]점검교육 이수증

210㎜×297㎜[백상지 80g/㎡]

[부록 제2호 : 건축물관리점검지침 제2호 서식]

건축물의 정기점검표

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (7면 중 제1면)

점검 대 항목	점검 중 항목		점검 소 항목	각 세부 판단 점검항목	설계도서(사용승인도서)에 대한 점검 판단결과	현행 기준과의 비교 · 검토
				개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)		
법규 유지	대지 (__) 건수	건축법 제42조	대지의 조경 (__)건	· 조경면적 유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			옥상의 조경 (__)건	· 옥상조경면적 유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
		건축법 제43조	공개공지 등의 확보 (__)건	· 공개공지면적 유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
		건축법 제44조	대지와 도로의 관계 (__)건	· 대지와 도로의 관계 유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
		건축법 제47조	건축선 유지 (__)건	· 건축선 유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
	높이 및 형태 (__) 건수	건축법 제55조	건폐율 (__)건	· 건폐율 유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
		건축법 제56조	용적률 (__)건	· 용적률 유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
		건축법 제58조	대지안의 공지 (__)건	· 대지안의 공지 유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
		건축법 제60조	구역별 높이제한 (__)건	· 구역별 높이제한 유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
		건축법 제61조	일조확보 높이제한 (__)건	· 일조확보 높이제한 유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음

		건축법 제55~61조	건축물 외부형태 (__)건	· 건축물 외부형태 유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
	범죄예방 (__) 등급	건축법 제53조의2	접근통제 (__)점	· 접근통제 기준 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			영역성 확보 (__)점	· 영역성 확보 기준 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			조경기준 (__)점	· 조경기준 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			조명기준 (__)점	· 조명기준 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			세부기준 1 (__)점	· 범죄예방기준 유지 여부 (1,000세대이상 아파트 대상)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
				· 범죄예방기준 유지 여부 (다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만 아파트, 오피스텔 대상)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
			세부기준 2 (__)점	· 범죄예방기준 유지 여부 (문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설 대상)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
				· 범죄예방기준 유지 여부(일용품소매점(24시간 판매) 대상)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
				· 범죄예방기준 유지 여부(다중생활시설 대상)	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	

210㎜×297㎜[백상지 80g/㎡]

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (7면 중 제2면)

점검 대 항목	점검 중 항목		점검 소 항목	각 세부 판단 점검항목	설계도서(사용승인도서)에 대한 점검 판단결과	현행 기준과의 비교 · 검토
				개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)		
기능 유지	급·배수 (__) 등급	건축법 제62조	급수 성능 (___)점	· 급수압 상태 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
				· 저수조(고가수조) 정기청소 및 위생점검상태 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
				· 급수펌프 및 밸브 작동상태 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
			배수 성능 (___)점	· 배수상태 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
				· 배수펌프 및 밸브 작동상태 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
	냉난방·환기 (__) 등급	건축법 제62조	냉방 성능 (___)점	· 냉방설비성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			난방 성능 (___)점	· 난방설비성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			환기 성능 (___)점	· 환기설비성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
	전기설비 (__) 등급	건축법 제62조	피뢰 성능 (___)점	· 피뢰설비 성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			방송수신성능 (___)점	· 방송수신설비 성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			수배전·발전설비 성능 (___)점	· 수배전·변압·발전 설비 성능유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
		건축법 제64조	승강기 성능 (___)점	· 승강기성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다. (7면 중 제3면)

점검 대 항목	점검 중 항목		점검 소 항목	각 세부 판단 점검항목	설계도서(사용승인도서)에 대한 점검 판단결과	현행 기준과의 비교 · 검토
				개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)		
에너지 및 친환경	열손실 방지 (___) 등급	녹색 건축법 제15조, 제15조의2	건물에너지 (___) 점	· 단열성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
				· 결로성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
				· 기밀성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
	친환경 인증 (___) 건수	건축법 제65조 2	인증 여부 (___) 건	· 지능형건축물인증 유지 여부	□ 인증 □ 재인증 □ 만료 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
		녹색 건축법 제 17조		· 에너지효율등급인증 유지 여부	□ 인증 □ 재인증 □ 만료 □ 해당없음	
				· 제로에너지건축물인증 유지 여부	□ 인증 □ 재인증 □ 만료 □ 해당없음	
		녹색 건축법 제 16조		· 녹색건축물인증 유지 여부	□ 인증 □ 재인증 □ 만료 □ 해당없음	

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (7면 중 제4면)

점검 대 항목	점검 중 항목		점검 소 항목	각 세부 판단 점검항목	설계도서(사용승인도서)에 대한 점검 판단결과	현행 기준과의 비교 · 검토
				개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)		
구조 안전	대지 안전 (___) 등급	건축법 제 40조	옹벽 · 석축 등 사면 · 절개지 등 (__)점	· 옹벽 · 석축 등의 안전 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
				· 사면 · 절개지 등의 안전 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
			담장 (__)점	· 담장 안전상태 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			지반침하 (__)점	· 지반침하 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			대지배수 (__)점	· 배수시설 상태 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
	정적 하중 (___) 등급	건축법 제 48조	구조부재 육안점검 (__)점	· 구조부재 안전성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			청문점검 (__)점	· 청문점검 이상 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			마감재 육안점검 (__)점	· 마감재 노후화 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			구조 · 용도 변경 (___)점	· 구조변경 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
				· 용도변경 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
	지진 하중 (___) 등급	건축법 제 48조	내진성능 (___)점	· 내진설계 적용 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (7면 중 제5면)

점검 대 항목	점검 중 항목		점검 소 항목	각 세부 판단 점검항목	설계도서(사용승인도서)에 대한 점검 판단결과	현행 기준과의 비교 · 검토
				개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)		
화재 안전	피난 (__) 등급	건축법 제 49조	실내 피난 성능 (__)점	· 복도의 성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
				· 계단의 성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
				· 출입구의 성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
			옥상 광장 (___)점	· 옥상광장 피난성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
		건축법 제 50조의2	피난 안전 구역 (___)점	· 피난안전구역의 성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
	화재 확산 (__) 등급	건축법 제 49조	방화 구획 (___)점	· 층간 방화구획성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
				· 면적별 방화구획 성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
		건축법 제 52조	마감재 (___)점	· 내부마감재 성능유지 여부 *(바닥면적 200㎡초과시)*	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
				· 외벽마감재 성능유지 여부	□ 적합 □ 부적합 □ 해당없음	
		건축법 제 49조	배연 성능 (___)점	· 배연창 성능유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
				· 배연그릴 성능유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
				· 거실 반자높이의 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	

내화구조 (__) 등급	건축법 제50조	내화구조 (___)점	· 내화구조 성능유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
	건축법 제51조	외벽·창호 (___)점	· 외벽 내화성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			· 창호 방화성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	
	건축법 제52조의2	실내건축 (___)점	· 실내건축의 성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
	건축법 제53조	지하층 (___)점	· 지하층 소화설비성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	□ 개선필요 □ 해당없음
			· 지하층 피난구, 피난계단 성능 유지 여부	□ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음	

건축물관리계획의 수립 및 이행이 적합한지 여부 (__) 등급	· 건축물 현황	□ 적합	□ 부적합
	· 건축주, 설계자, 시공자, 감리자 및 관리자	□ 적합	□ 부적합
	· 건축물 마감재 및 건축물에 부착된 제품	□ 적합	□ 부적합
	· 장기수선계획	□ 적합	□ 부적합
	· 건축물 화재 및 피난안전	□ 적합	□ 부적합
	· 건축물 구조안전 및 내진능력	□ 적합	□ 부적합
	· 에너지 및 친환경 성능관리	□ 적합	□ 부적합
	· 기타사항	□ 적합	□ 부적합

주요 개선 방안에 대한 의견	건축물 기능유지	
	에너지 절감	
	화재안전 강화	
	구조안전 강화	
	그 밖의 방안 (수명 연장 등)	
종합의견		

[※사용승인일로부터 20년이 경과한 건축물의 최초 정기점검 시 작성]

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (7면 중 제7면)

점검 대 항목	점검 중 항목		각 세부 판단 점검항목	세부항목 판단결과
			개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)	
구조 안전	구조강화 점검 (__)등급	주요 구조부 (__)점	• 주요구조부 균열 및 누수 상태	□ 우수 □ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량
			• 주요구조부 부식 및 열화 등 상태	□ 우수 □ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량
		건물 기울기 (__)점	• 건물기울기 측정	□ 우수 □ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음
		부등침하 기울기 (__)점	• 부등침하기울기 측정	□ 우수 □ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량 □ 해당없음
		부재변형 (__)점	• 부재변형 상태	□ 우수 □ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량
		콘크리트 비파괴 강도 (__)점	• 콘크리트 비파괴강도 시험	□ 우수 □ 양호 □ 보통 □ 미흡 □ 불량

[부록 제3호 : 건축물관리점검지침 별지 제3호 서식] [※공작물 점검을 실시하는 경우 작성]

공작물 점검표

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (1면 중 제1면)

공작물 개요		축조신고번호		안전 등급	
		축조승인일		(____) 등급	
공작물 종류		□ 굴뚝 □ 장식탑 □ 광고판 □ 골프연습장 철탑 □ 옹 벽 □ 광고탑 □ 고가수조 □ 지하대피호, □ 담장 □ 기념탑 □ 통신용 철탑 □ 기계식주차장, □ 철골 조립식 주차장 □ 기타			
구조계산/구조안전확인서		○구조계산서/구조안전확인서 제출 여부: □ 확인 □ 미확인 □ 판단불가 ○공작물 높이 ( ) m, 층 수 ( ) 층, 장변길이 ( ) m, 단변길이 ( ) m, 면 적( ) m^2			
전반적 구조 안전 확인	공작물 흔들림	○공작물 전체의 흔들림이 없는 견고한 고정: □ 예, □ 아니요 • 「아니요」 선택시 흔들림 정도 : □ 한 손의 힘 □ 1인 힘 □ 2인 힘			( )점
	위험시설물 주위설치	○주위에 위험시설물 등의 추가설치 여부: □ 예 □ 아니요 • 「예」 선택시 추가 설치시설 : □ 전기시설 □ 가스 시설 □ 통신망 □ 기타			( )점
	공작물 기울어짐	○공작물 기울어짐(/150 이내이거나 육안) 인지 여부: □ 예 □ 아니요			( )점
	안전점검 용이성	○안전점검을 위한 접근 가능 및 점검구 유/무: □ 예 □ 아니요 • 「아니요」 선택시 사유 : □ 점검구 폐쇄 □ 공작물 마감 □ 접근통로 방해시설			( )점
지지 구조물 확인	지지구조물 상태	○공작물 지지 콘크리트의 0.2mm 내외 균열 유/무: □ 예 □ 아니요 ○공작물 지지 연결부 콘크리트 박락 유/무: □ 예 □ 아니요			( )점
	앵커볼트 설치상태	○공작물을 지지하는 지지체 개수: □ 3 개 □ 4개 □ 5~6개 □ 7~9개 □ 10개 이상 ○앵커볼트가 풀림 또는 빠짐 : □ 예, □ 아니요 • 「예」 선택시 풀리거나 빠진 개수: ( ) 개 / ( ) 총계			( )점
주요 구조 부재	부식방지처리	○부식성 재료 여부: □ 예, 근사 부식비율 ( ) % □ 아니요			( )점
	볼트접합부 (해당 시)	○육안점검에 의한 볼트접합부의 풀림 또는 빠짐 여부: □ 예, 근사 관측개소 ( ) 개 □ 아니요			( )점
	용접접합부 (해당 시)	○육안점검에 의한 용접부 균열/탈락 관측 여부: □ 예, 근사 관측개소 ( ) 개 □ 아니요			( )점
	판재 및 마감재	○육안점검에 의한 판 부재의 탈락 위험: □ 예, 근사 관측개소 ( ) 개 □ 아니요			( )점

[부록 제4호]

건축물 정기점검등 표준계약서

1. 건축물명칭 :

2. 대지 위치 :

3. 층 수 : 지하 층, 지상 층

4. 연 면 적 : m² 5. 용 도 :

6. 계약 기간 : 년 월 일 ~ 년 월 일

7. 계약(업무)범위 :

업무 내용			해당 여부
기본	대지	「건축법」 제40조, 제42조부터 제44조까지 및 제47조에 적합한지 여부	
	높이 및 형태	「건축법」 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 적합한지 여부	
	구조안전* *해당 연도에 「도시정비법」, 「공동주택관리법」, 「시설물 안전법」에 따른 안전 점검 진단을 실시한 경우 생략 가능	「건축법」 제48조에 적합한지 여부	
		건축물의 외관 및 주요구조부의 상태 등 건축물관리점검지침에서 정하는 사항에 적합한지 여부 (사용승인일로부터 20년이 경과한 건축물의 최초 정기점검 시)	
	화재안전	「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2 및 제53조에 적합한지 여부	
	건축설비	「건축법」 제62조 및 제64조에 적합한지 여부	
	에너지 및 친환경 관리	「건축법」 제65조의2와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조에 적합한지 여부	
	범죄예방	「건축법」 제53조의2에 적합한지 여부	
	건축물관리계획	수립 및 이행이 적합한지 여부	
	기타	「건축물관리법」 제20조제2항 각 호의 사항을 이행했는지 여부 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 제출된 설계도서의 내용대로 유지·관리되는지 여부	
	개선 및 종합의견	건축물의 안전을 강화하고 에너지 절감을 위하여 보완해야 할 사항이 있는지 여부 등	
선택	공작물 점검	건축물에 딸린 공작물의 안전 점검	
	현황 도서 작성	해당 건축물의 설계도서가 구비되지 않을 경우 현황도서 작성	
	마감재 해체 및 복구	노후건축물 구조점검 시 마감재 해체 및 복구 등	

8. 계약 금액 : 일금 원정(₩): 부가세별도

계약 시(50%)	업무 완료 시(50%)	계(100%)

년 월 일

"갑"과 **"을"**은 상호 신의와 성실을 원칙으로 이 계약서에 의하여 건축물관리점검업무 계약을 체결하고 각 1부씩 보관한다.

소유자(관리자) "갑"		**점검자 "을"**	
상 호 / 성 명 :	(서명 또는 인)	상호 / 대표자 :	(서명 또는 인)
사업자등록번호/생년월일 :		사업자등록번호 :	
주 소 :		주 소 :	
전 화 / Fax :		전 화 / Fax :	

제1조(총 칙) 이 계약은 건축물 정기점검 업무를 수행하기 위하여 소유자 또는 관리자(이하 "갑"이라 한다)가 법 제13조부터 제15조까지의 규정에 따라 건축물관리점검자(이하 "을"이라 한다)에게 위탁한 건축물관리점검업무의 수행에 필요한 상호간의 권리와 의무 등을 정한다.

제2조(계약금액의 산정 및 변경) ① 계약금액의 산정은 국토교통부장관이 고시한 「건축물관리점검지침」 제32조부터 제38조까지의 규정에 따른다.

② 「건축물관리점검지침」에서 정한 업무 이외에 건축물의 현황에 대한 설계도서를 작성하는 경우 실비정액가산식에 따라 별도로 대가를 산정하여 계약금액에 포함하여야 한다.

③ 제2항의 사항 외에 계약기간 중 건축물관리 점검 업무의 증·감사유가 발생하였을 때는 "갑"과 "을"은 협의하여 계약금액을 변경할 수 있다.

④ 제2항 및 제3항의 사유에 따라 대가가 증감한 경우 이에 대한 정산은 업무완료시 반영한다.

제3조(점검자의 의무) ① "을"은 제1조에서 규정한 목적을 수행하기 위하여 모든 지식과 기술을 활용, 신의와 성실의 원칙에 입각하여 계약을 이행한다.

② "을"은 법 제17조에 따른 「건축물관리점검지침」에 따라 건축물관리점검을 성실하게 실시하고 점검으로 파악할 수 있는 건축물 정보를 최대한 제공하기 위해 노력하여야 한다.

③ "을"은 건축물관리점검을 실시하면서 간단한 조치로 개선될 수 있는 사항에 대해서는 즉시 "갑"에게 통보하여 조치할 수 있도록 하여야 하며, 일부 항목에 대한 상세한 검사가 필요한 경우 지체 없이 "갑"에게 통보하고 점검표에 적시하여야 한다.

제4조(소유자 또는 관리자의 의무) ① "갑"은 "을"이 건축물관리점검을 공정하게 실시할 수 있도록 자료를 제공하고 업무수행에 필요한 제반여건을 조성하여야 한다.

② "갑"은 "을"이 건축물관리점검을 육안으로 실시하므로, 건축물의 대지, 구조, 설비 등의 실질적 내부결함에 대해 알 수 없어 분명하게 드러나지 않는 문제가 있을 수 있음을 인정한다.

제5조(특약사항) 이 계약에서 정하는 사항 외에 "갑"과 "을"은 특약사항을 정할 수 있다.

[부록 제5호]

노후건축물 점검 및 평가 방법

1. 점검 및 평가방법

1.1 주요구조부 점검 및 평가방법

1) 주요구조부의 점검은 마감재 일부를 해체하거나 전자내시경 등을 활용하여 점검하며, 구조부재의 균열 및 누수 생태, 부식 및 열화 등 상태를 점검한다. 점검 수량은 최소 조사 층 이상의 층을 선정하고, 각 층마다 기둥 또는 내력벽 중 1종 이상, 보 또는 슬래브 중 1종 이상을 각각 선택하여 각 종별 2개 이상의 부재로 산정한다. 점검 시에는 각 부재의 중앙부 및 단부를 포함한 2개소 이상을 점검한다. 단, 무량판구조의 경우 보 부재 대신에 지판부재로 한다.

· 최소 조사 층 선정기준 가. 지하층과 지상층이 모두 있는 경우에는 지하층 및 지상층에서 각 1개 층을 선정한다. 나. 지하층 또는 지상층만 있는 경우에는 지하층 또는 지상층에서 2개 층을 선정한다. ※ 단층인 경우에는 해당 층에서 2개 층의 수량을 점검한다.

· 최소수량 : 2층 × 2종 부재(기둥 또는 내력벽, 보 또는 슬래브) × 종별 2개 부재 × 각 부재별 2개소 = 16개소

2) 점검 위치는 다음 사항을 우선적으로 고려하여, 건축물의 상태 및 안전성을 평가하는데 필수적이고 전체 건축물을 대표할 만한 층이나 부위를 선정한다.
   · 용도변경 관련 부재
   · 구조변경 관련 부재
   · 특수구조 건축물의 해당 부위
   · 평면 및 구조부재가 변화된 부위
   · 장주, 장 경간, 중량물이 적재된 부위 등
   · 구조형식이 상이한 부위
   · 구조재료가 상이한 부위
   · 기타 점검책임자 판단에 따라 추가 점검이 요구되는 부위

3) 점검 방법
   가) 균열 및 누수 상태 점검 방법: 균열 상태 점검은 여러 가지 관점에서 그 원인을 추적하기 위해 균열 형태에 대한 조사가 필요하다. 균열의 폭, 유형, 진행성, 관통·누수 여부, 분포 등을 다양하게 조사하여 종합적으로 판단한다. 균열 및 누수 상태의 점검에는 다음과 같은 방법이 있다.
      · 균열폭은 균열자(Crack Scale), 균열현미경 등을 이용하여 콘크리트 표면에서 균열 방향에 대해 직각으로 측정한다.
      · 균열폭의 변동성을 주의관찰 할 경우 동일한 환경에서 시간경과에 따른 균열 상태를 직접 기록하거나, 표적기간 동안 접착 균열게이지를 부착하는 등의 방법을 사용한다.
      · 균열부의 상태에서 이물질 충전 유무, 백태현상의 유무, 철근의 녹 유무 등을 관찰한다.
      · 균열 및 누수의 규모(길이, 면적 등) 측정은 줄자 또는 레이저거리측정기 등의 간단한 계측기를 이용한다.
      · 누수 상태는 육안으로 흔적 등을 점검하며, 주변 환경을 통해 손상 원인을 함께 조사한다.

   나) 부식 및 표면열화 등 상태 점검 방법: 대표적으로 철근콘크리트구조와 철골구조로 나누어 각 주요구조부에 발생한 손상 및 결함 상태를 육안으로 조사한다. 손상의 규모, 습윤·부식 환경 등을 종합하여 주요구조부의 상태를 판단한다.
      · 철근콘크리트구조의 경우 주요구조부재의 철근 노출 및 부식 상태를 조사하고, 콘크리트의 박리, 박락, 층분리, 단면 결손 여부와 그 정도를 점검한다.
      · 철골구조의 경우 강재구조물의 열화 상태 점검으로 주요구조부재의 부식 상태를 조사하고 방청 및 내화도장, 단면 손실, 부재 미시공 여부와 그 정도를 점검한다.

4) 주요구조부 평가는 균열 및 누수 상태 점검과 부식 및 표면열화 등 상태 점검 각 세부항목의 평가 결과 중 가장 불리한 점수(최젓값)를 채택하여 주요구조부 점검의 종합 점수를 산정한다.
   가) 균열 및 누수 상태 평가 방법을 참고하여 평가점수의 산술 평균값으로 주요구조부 전체 균열 및 누수 상태의 평가점수를 산정한다.
   나) 부식 및 표면열화 등 상태는 철근콘크리트구조 및 철골구조 부식 및

표면열화 등 상태 평가 방법을 참고하여 평가점수의 산술평균값으로 주요구조부 전체 부식 및 표면열화 등 상태의 평가점수를 산정한다.

< 균열 및 누수 상태 평가 방법 >

평가등급 (평가점수)		주요구조부의 균열 및 누수 상태	
평가방법	우 수 (90)		◦ 균열 또는 누수가 발생하지 않은 상태
	양 호 (70)		◦ 미세 균열이 발생한 상태 ◦ 콘크리트 손상의 대부분이 구조적인 영향이 아닌, 건조수축에 의해 발생된 상태
	보 통 (50)		◦ 균열폭 0.3mm 미만의 균열이 발생된 상태 ◦ 수분 유입에 의한 누수흔적 및 부분적 백태가 발생된 상태
	미 흡 (30)		◦ 균열폭 0.3이상 ~ 0.5mm 미만의 균열이 발생된 상태 ◦ 보 중앙 하부 균열, 보 단부 경사 균열 등 구조적 영향을 주는 균열이 발생된 상태
	불 량 (10)		◦ 균열폭 0.5㎜ 이상의 균열이 발생된 상태 ◦ 관통 균열, 누수 발생 또는 심각한 균열 및 누수가 발생한 상태 등 ◦ 누수로 인한 광범위한 백태가 발생된 상태 ◦ 균열 및 누수로 실내마감재의 광범위한 손상이 발생된 상태

< 철근콘크리트구조 부식 및 표면열화 등 상태 평가 방법 >

평가등급 (평가점수)		주요구조부의 부식 및 표면열화 등 (철근부식·노출 또는 콘크리트 박리·박락) 상태	
평가방법	우 수 (90)		◦ 철근 부식이 발생하지 않았거나 박리·박락이 없는 상태
	양 호 (70)		◦ 약간의 점녹이 발생하였거나 경미한 박리·박락이 발생된 상태
	보 통 (50)		◦ 콘크리트의 박리 깊이가 1.0㎜ 미만, 박락 깊이가 20㎜미만인 경우 ◦ 철근에 면녹이 발생하였고 부분적으로 들뜬 녹이 발생된 상태
	미 흡 (30)		◦ 들뜬 녹이 광범위하게 발생하였거나 두꺼운 층상의 녹이 발생 ◦ 콘크리트의 박리 깊이가 1.0㎜ 이상, 박락 깊이가 20㎜ 이상인 경우
	불 량 (10)		◦ 콘크리트 박리·박락 등으로 단면 결손이 발생된 상태 ◦ 심각한 철근 부식, 노출 또는 콘크리트 박리·박락이 발생한 상태 등

< 철골구조 부식 및 표면열화 등 상태 평가 방법 >

평가등급 (평가점수)		주요구조부의 부식 및 표면열화 등 (강재 부식, 부재 미시공, 단면손실) 상태	
평가방법	우 수 (90)		◦ 방청 및 내화도장이 양호하며, 부식이 없는 상태
	양 호 (70)		◦ 부재의 단면 손실 등의 손상이 없거나 경미한 상태
	보 통 (50)		◦ 방청 또는 내화도장 일부가 박락된 상태 ◦ 부재에 부분적 부식이 있는 상태 ◦ 보조 부재에 일부 단면결손 또는 시공 미흡 및 불량으로 부재 길이 부족 등이 발생된 상태
	미 흡 (30)		◦ 부재에 전체적으로 상당한 부식이 진행된 상태
	불 량 (10)		◦ 주요 부재의 단면제거 또는 미시공이 발생된 상태 ◦ 철골부재의 심각한 부식 또는 단면손실이 발생한 상태 등

1.2 건물기울기 및 부동침하기울기 점검 및 평가방법

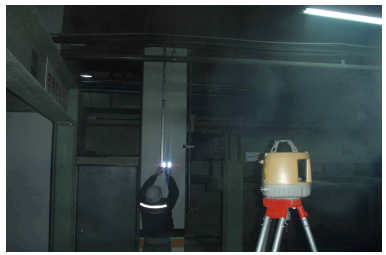
1) 건물기울기와 부동침하기울기 조사는 동일 목적의 조사항목이므로 점검책임자의 판단에 의해 2개 항목 중 1개만 실시 할 수 있으며, 그 사유를 점검표에 명기하여야 한다. 또한, 신축이음이 있는 경우 신축이음부로 구획된 구조물을 기본 점검 단위로 한다. 건물기울기 및 부동침하기울기 점검의 기준 수량은 다음과 같이 정한다.

· 건 물 기 울 기 : 측정이 가능한 건축물 외벽모서리 전체
· 부동침하기울기 : 저층 바닥 또는 천장슬래브에서 건물의 장변방향과 단변 방향으로 각각 2개소

2) 건물기울기 점검은 트랜싯 또는 이와 유사한 측정 기구를 이용하며, 건물 하단부와 상단부의 수평변위를 조사한다. 또한, 측정 위치별 기울기 방향, 변위, 높이 등의 조사 결과를 점검 보고서와 세부 점검표로 작성한다.

3) 부동침하기울기 점검은 레이저 레벨기 또는 이와 유사한 측정 기구를 이용하며, 점검 위치별 단부 간의 길이 및 변위, 기울기 방향 등의 조사 결과를 점검 보고서와 세부점검표로 작성한다.

건축물의 기울기 조사


부동침하에 의한 기울기 조사

4) 건축물 기울기 및 부동침하에 의한 부재의 기울기는 다음과 같이 산정한다.

· 건축물 기울기 = 수평변위 / 측정높이
· 부동침하에 의한 기울기 = 수직변위 / 측정길이
※ 수직·수평변위는 시공오차를 고려하여 변위의 추세선으로 환산하여 기울기를 산정할 수 있다.

5) 기울기 점검의 각 측정 지점은 건물기울기 및 부동침하기울기 평가방법을 참고하여 평가하며, 측정 결과 중 가장 불리한 점수(최젓값)에 해당하는 평가점수를 세부점검항목의 전체 평가점수로 산정한다.

단, 시공오차를 유의하여 각변위 결과 값에만 의존하지 않도록 하며, 건물 기울음에 따른 손상 여부와 측정면의 기울기 추이, 변동성, 이상징후(개구부 변형 등), 기초 형식 등을 점검책임자가 복합적으로 판단하여 건물기울기 및 부동침하기울기 평가점수를 산정한다.

< 건물기울기 및 부동침하기울기 평가방법 >

평가기준	평가점수 (대푯값)	평가내용	
		기울기(각변위)	내용
우수	90	1/750 이내	예민한 기계기초의 위험 침하 상태
양호	70	1/500 이내	구조물의 균열발생 한계
보통	50	1/250 이내	구조물의 경사도 감지
미흡	30	1/150 이내	구조물의 구조적 손상이 예상되는 한계
불량	10	1/150 초과	구조물이 위험할 정도

* 시공오차를 제외한 순 기울기

1.3 부재변형 점검 및 평가방법

1) 부재 처짐 등의 변형을 측정하여 건축물의 손상 정도를 판단하며, 필요한 경우 해당 부재의 상부 하중 및 주변 환경을 확인하여 부재변형의 원인조사를 실시한다. 부재변형의 원인조사에 있어, 편심·집중하중상태, 과다적재하중 상태는 건물의 각 실을 직접 방문하여 확인하여야하며, 특히 예상되는 지붕의 불균형 적설하중, 지붕의 국부적인 적설하중에 대하여는 점검표에 기재한다.

건축물의 전체에 대한 외관조사를 실시한 결과, 균열 및 손상(처짐 등)이 발생하였거나, 발생 가능성이 있는 주요 부위를 대상으로 정한다.

2) 점검 시 레이저 레벨기 및 트랜싯 또는 이와 유사한 측정기구를 이용하며, 점검 부재의 각 단부와 중앙부 간의 변위 차이를 측정하여 부재 변형을 조사한다. 또한, 점검 부재의 위치, 종류, 규모(길이 등), 변위 등의 조사 결과를 점검

보고서와 세부점검표로 작성한다.

부재의 변위·변형(처짐) 조사

3) 부재변형 평가방법을 참고하여 평가하며, 측정 결과 중 가장 불리한 점수(최젓값)에 해당하는 평가점수를 전체 평가점수로 산정한다.

< 부재변형 평가방법 >

평가기준	평가점수 (대푯값)	평가내용 (보 및 슬래브의 처짐)
우수	90	L(경간길이 cm) / 480 이하
양호	70	L / 480 이하(경미한 손상)
보통	50	L / 240 이하
미흡	30	L/ 150 이하
불량	10	L/ 150 초과

* 시공오차를 제외한 순 변형

1.4 콘크리트 비파괴강도 점검 및 평가방법

1) 반발경도시험을 위주로 콘크리트의 비파괴강도 점검을 수행하고, 다른 비파괴검사법을 사용하는 경우에는 책임기술자 판단에 따른다.

점검 수량은 최소 조사 층 이상의 층을 선정하고, 각 층마다 주요구조부의 기둥 또는 내력벽, 보, 슬래브 중 2종을 선정하고, 각 종별 1개 이상의 부재를 산정하며, 각 부재의 중앙부 및 단부를 포함한 2개소 이상으로 정한다. 단,

무량판구조의 경우 보 부재 대신에 지판부재로 한다.

점검 위치는 건축물의 상태 및 안전성을 평가하는데 필수적이고 전체 건축물을 대표할 만한 층이나 부위를 선정한다.

· 최소 조사 층 선정기준 가. 지하층과 지상층이 모두 있는 경우에는 지하층 및 지상층에서 각 1개 층을 선정한다. 나. 지하층 또는 지상층만 있는 경우에는 지하층 또는 지상층에서 2개 층을 선정한다. ※ 단층인 경우에는 해당 층에서 2개 층의 수량을 점검한다.

· 최소수량 : 2층 × 2종 부재(기둥 또는 내력벽, 보, 슬래브) × 종별 1개 부재 × 각 부재별 2개소 = 8개소

2) 반발경도시험은 반발경도측정기를 이용하며, 점검 방법은 다음과 같다.

· 점검에 앞서 측정기는 테스트 앤빌에 의한 정기 교정 등 점검 및 교정한다.

· 측정 장소의 요철 및 이물질을 제거하고 가로·세로 방향 간격 3cm 기준으로 20~25개소의 측정 점을 표시하여 측정면과 직각방향으로 조용히 타격하여 측정한다.

· 측정 시 콘크리트 두께가 10cm 이상인 장소, 모서리로부터 3~6cm 이상 떨어진 장소에서 측정한다.

· 시험 실시 장소별 타격 방향과 압축응력, 습윤상태 등을 기록하여, 강도 추정 시에 보정 할 수 있도록 한다.

· 반발경도 시험 시 제약조건 및 영향인자에 대한 사항은 별첨을 참고하며, 점검 부재의 위치, 종류, 콘크리트의 상태 등의 조사 결과를 점검 보고서와 세부점검표로 작성한다.

콘크리트 비파괴강도 조사

3) 평가 방법

가) 보정반발경도 산정방법: 반발경도시험의 측정치는 보정반발경도로 계산하여 그 값으로 콘크리트 비파괴 강도를 추정하여야하며, 보정반발경도(R_o)는 다음과 같이 산정한다.

· 반발경도시험 값(R_m) 20개의 평균을 산정하여 평균값에서 ±20%이상 벗어나는 시험값은 버리고 나머지 시험값의 평균(R)을 산출한다.

· 시험값으로 버리는 값이 4개 이상인 경우는 시험 부위의 결정에서 문제가 있을 수 있으므로 전체 시험값 군을 무시하고 재 시험 한다.

· 반발경도시험 현장의 여건 등을 고려하는 반발경도에 영향을 미치는 요인을 검토하여 각종 보정값($\triangle R$)을 산정한다.

· 산정한 보정값($\triangle R$)을 평균 시험값(R)에 가감하여 소수 첫째자리 기준의 보정반발경도(R_o)를 결정하여 콘크리트 비파괴강도 추정에 적용한다.

나) 비파괴강도 강도 추정방법: 산정된 보정반발경도를 통해 현장에 적합한 콘크리트 비파괴강도 추정식을 도출하여 이용하거나 기존의 제안식을 사용하여 추정하며 상세 내용은 '반발경도시험 참고사항(부록 제6호)'를 참고한다.

< 기존의 비파괴강도 추정 제안식 >

연구자	추정 제안식 (MPa)	비고
일본재료학회	F_c= −18.0 + 1.27·R_o	
동경 건축재료 검사소	F_c= (10R_o − 110) × 0.098	
일본건축학회	F_c= (7.3R_o + 100) × 0.098	
U.S Army	F_c= (−120.6 + 8.0R_o + 0.0932R_o2) × 0.098	
木村	F_c= (9.37 × (0.987)tR_o + (1.3t − 109)) × 0.098	t는 재령(년)

다) 콘크리트 비파괴 강도 평가 방법을 참고하여 평가하며, 측정 부위별 점수에 대한 산술평균값을 전체 평가점수로 산정한다.

< 콘크리트 비파괴강도 평가방법 >

평가기준	평가점수 (대푯값)	평가내용
우수	90	100% ≤ a_c*
양호	70	100% ≤ a_c (경미한 손상 있음)
보통	50	85% ≤ a_c < 100%
미흡	30	70% ≤ a_c < 85%
불량	10	a_c < 70%

* a_c = (측정강도 ÷ 설계기준강도) × 100%

[부록 제6호]

반발경도시험 참고사항

1. 반발경도시험의 제약 조건

1.1 반발경도측정기 활용을 위한 제약조건의 검토

- 대상구조물의 제약조건과 종류, 측정범위 등을 파악하여 시험 결과의 정밀도를 높일 수 있는 방법을 강구하여야 한다.
- 콘크리트에서의 반발도와 비파괴강도와의 관계는 각종 영향인자에 따라 다르므로 비파괴강도 추정의 정도를 향상시키기 위해서는 반드시 이들 인자에 관한 정보를 입수하여 이를 반영시켜야 한다.
- 현장측정 및 결과분석에 대한 절차는 KS F 2730의 규정에 준한다.

1.2 대상 구조물의 제약조건

- 측정 부재의 선정
  - · 부재의 두께 : 측정부의 콘크리트 두께 10㎝ 이상인 장소 선정
  - · 측정 위치 : 보, 기둥 등 모서리로부터 3~6㎝ 이상 떨어진 장소에서 측정
- 측정 장소의 선정
  - · 엷은 바닥판이나, 벽에서는 고정단 부근이나, 지지변에 가까운 장소를 선정
  - · 보, 기둥 등에서는 시공이음부, 재료분리, 높이, 방향 등의 강도변화를 고려해서 측정 장소를 선정
  - · 측정면이 모르타르, 타일 등 부착물이 있는 장소 등은 회피
  - · 미장, 도장이 있을 경우 이것을 제거하여 콘크리트 면을 노출
  - · 타격방향은 항상 측정면에 대하여 직각방향으로 조용히 눌러서 측정

2. 반발경도시험에 영향을 미치는 인자

2.1 영향 인자 및 요인

- 반발경도에 미치는 영향인자와 시험결과에 편차 요인에 대하여 시험 전·후에 이를 파악하여 산정한 각종 보정값(△R)을 콘크리트 비파괴강도 추정에 적용하여야 한다.

가) 반발경도에 미치는 영향인자

· 콘크리트 및 반발경도측정기의 온도
· 콘크리트 표면의 함수 상태
· 콘크리트 탄산화(중성화) 정도
· 측정 시 타격방향
· 반발경도측정기의 종류
· 콘크리트의 거동

나) 시험결과의 편차 요인

· 시험결과 편차의 요인과 표준편차
· 콘크리트의 재료와 조합의 관계 : 시멘트, 골재 등
· 측정 대상면의 상태 : 콘크리트 표면상태, 측정 높이, 구속력 등
· 콘크리트의 재령
· 비파괴강도 추정 제안식의 이용

3. 콘크리트 비파괴강도 추정

3.1 코어 표본을 이용한 반발경도와 압축강도의 상관관계

- 반발경도와 압축강도 사이의 상관관계를 구하는 방법 중 가장 신뢰할 수 있는 것은 현장 콘크리트의 코어를 통해 정보를 얻는 것이다.

가) 코어 표본의 반발경도시험은 코어 표본을 채취하고자 하는 위치에서 코어채취 이전에 실시하여야 한다.

나) 반발경도시험 값 군의 평균과 코어 표본으로 구한 압축강도를 통해 개별 시험 값을 플로트하고 전체 결과에 대한 선형 회귀식을 최소 제곱법에 의해 해당 시설물의 콘크리트 비파괴강도(Fc) 제안식을 도출한다.

$$F_c = k_1 \cdot R_o + C \quad \text{(MPa)}$$

여기서, R_o : 반발도 R의 평균값

k_1, C는 상수

3.2 기존의 제안식을 이용한 콘크리트 비파괴강도 추정

- 반발경도를 이용한 비파괴강도 추정은 가급적 시험 대상 구조체의 수 개소에 대해서 반발경도를 구하고, 상기 성형 및 코어 표본에 의한 반발경도와 압축강도의 비파괴강도 제안식을 이용해야 한다.

국내에서 주로 이용되고 있는 제안식 이외의 신뢰성 있는 제안식을 이용할 수 있으며, 제안식의 적용은 시험 방법 및 시험 조건에 맞는 제안식을 선정하는 것이 중요하다.

< 기존의 비파괴강도 추정 제안식 >

연구자	추정 제안식 (MPa)	비고
일본재료학회	F_c= −18.0 + 1.27·R_o	
동경 건축재료 검사소	F_c= (10R_o − 110) × 0.098	
일본건축학회	F_c= (7.3R_o + 100) × 0.098	
U.S Army	F_c= (−120.6 + 8.0R_o + 0.0932R_o2) × 0.098	
木村	F_c= (9.37 × (0.987)tR_o + (1.3t − 109)) × 0.098	t는 재령(년)

3.3 재령보정계수

- 콘크리트의 재령이 경과함에 따른 반발경도와 압축강도의 상관관계는 변하게 하며, 탄산화의 효과는 콘크리트의 표면반발경도를 증가시킨다.

따라서 장기재령 콘크리트의 강도 추정에서는 재령 28일의 강도추정식에서 구해진 비파괴강도에 슈미트해머 제조사에서 제시하고 있는 재령보정계수(α)를 곱하여 평가한다.

< 재령보정계수, α의 값 (F28 = F_c × α) >

재령(일)	28	100	300	500	1000	3000
α	1.0	0.78	0.70	0.67	0.65	0.63

3.4 코어강도를 고려한 비파괴강도 보정계수

- 신뢰성 있는 비파괴강도 추정을 위해서는 실구조물에서 채취한 코어강도를 고려할 필요가 있으며, 이를 위하여 선정된 비파괴강도 제안식에 아래와 같이

보정계수를 산출한 후, 보정계수를 제안식에 곱하여 대상 시설물의 콘크리트 비파괴강도를 추정하는 것이 바람직하다.

$$\text{보정계수,}\ C_t = \left(\sum_{i=1}^{k} \frac{R_{pr}}{R_{st}}\right)/k$$

여기서, R_{pr} : 코어 압축강도(MPa)

R_{st} : 반발경도시험에 의해 추정된 비파괴강도(MPa)

k : 자료의 개수