
건축물 『유지·관리점검』 제도의 이해와 주요 민원사례

건축물 『유지·관리점검』 제도의 이해와 주요 민원사례

2016. 05 .

국토교통부 녹색건축과

목 록

01 건축물 유지관리 제도의 이해

02 주요 민원 사례

03 생애이력관리 시스템 소개 (별도 안내)

I. 건축물 유지관리 점검제도의 이해

건축물의 유지관리(건축법 제35조)

- **건축법 제정 : 1962. 1. 20 제정**
- **건축법 일부개정 (1972.12.30 공포, 1973.07.01 시행) : 유지관리 제도 도입**
 - 제7조의3 (건축물의 유지관리) ① 건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물의 대지·구조·건축설비·형태 및 용도를 항상 이 법 및 이 법에 의한 명령이나 처분과 관계법령에서 정한 기준 등에 적합하도록 유지·관리
- **건축법 전부개정 (1991.05.31 공포, 1992.06.01 시행)**
 - 제26조 (건축물의 유지·관리) ① 건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물·대지 및 건축설비를 항상 이 법 또는 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분과 관계법령이 정하는 기준에 적합하도록 유지·관리
- **건축법 일부개정 (2012.01.17 공포, 2012.07.19 시행) : 정기점검 및 수시점검 실시와 결과 보고**

• 환경, 안전, 미관 등 성능의 유지 & 에너지 효율성 제고

법 제2조(정의) ① 17.. "건축물의 유지·관리"란 건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말한다.

법 제35조(건축물의 유지·관리) ② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 유지·관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 정기점검 및 수시점검을 실시하고, 그 결과를 허가권자에게 보고하여야 한다.

법 제38조(건축물대장) ① 4. 제35조에 따른 건축물의 유지·관리에 관한 사항

1. 건축물 유지관리 점검제도의 이해

점검대상 건축물(건축법 제23조의 2)

- 1 **다중이용 건축물**
- 2 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 **집합건축물로서 연면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물**. 다만, 「주택법」 43조에 따른 관리주체등이 관리하는 공동주택은 제외
- 3 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 **다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 해당 지방자치단체의 건축조례로 정하는 건축물**
- 4 **준다중이용건축물 중 특수구조 건축물**

다중 이용건축물 (시행령 제2조 제17호) - '15.09.22. 개정

불특정한 다수의 사람들이 이용하는 건축물로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 건축물

가 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 **바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물**

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

나 **16 층 이상인 건축물**

1. 건축물 유지관리 점검제도의 이해

점검대상 건축물(건축법 제23조의 2)

준다중 이용건축물 (시행령 제2조 제17의2호) - '15.09.22. 개정

“다중이용 건축물” 외의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이상인 건축물

- 가. 문화 및 집회시설(동물원·식물원은 제외)
- 나. 종교시설
- 다. 판매시설
- 라. 운수시설 중 여객용 시설
- 마. 의료시설 중 종합병원
- 바. 교육연구시설
- 사. 노유자 시설
- 아. 운동시설
- 자. 숙박시설 중 관광숙박시설
- 차. 위락시설
- 카. 관광 휴게시설
- 타. 장례식장

특수구조 건축물 (시행령 제2조 제18호) - '15.09.22. 개정

- 가. 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 보·차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3미터 이상 돌출된 건축물
 - 나. 기둥과 기둥 사이의 거리(기둥의 중심선 사이의 거리를 말하며, 기둥이 없는 경우에는 내력벽과 내력벽 중심선 사이의 거리를 말한다. 이하 같다)가 20미터 이상인 건축물
 - 다. 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 고시*하는 구조로 된 건축물
- * 특수구조 건축물 대상기준 (국토부고시 제2015-729호, 2015.10.6)

1. 건축물 유지관리 점검제도의 이해

건축물의 유지관리(건축법 제35조)

점검대상 판단기준

1. 대 지

대지 내 모든 건축물의 연면적 합계로 판단.
-여러 동인 경우 건축물대장 총괄표제부 연면적

2. 10년 경과

현재 기준 사용승인 후 10년 경과 여부

3. 최초 사용승인일

증축, 전환 등으로 사용승인일 다수일 경우
최초 사용승인일 기준

사례 예시



사용승인 후 10년

1. 건축물 유지관리 점검제도의 이해

유지·관리 제도 관계 법령 비교표

구분	건축법	시설물안전관리에 관한 법률	재난 및 안전관리 기본법																		
목적	건축물의 성능향상 및 기능유지	시설물의 구조안전 확보	재해 및 재난의 예방관리																		
대상	<ul style="list-style-type: none"> - 다중이용건축물 - 집합건축물로서 연면적의 합 3천㎡ 이상 (주택법43조에 따른 공동주택 제외) - 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서, 건축조례로 정하는 건축물 - 준다중이용건축물 중 특수구조건축물 	<ul style="list-style-type: none"> - 시설규모에 따라 1·2층으로 구분 · 1층 시설물: 21층 이상 또는 5만㎡ 이상 대형건축물 등 · 2층 시설물: 16층 이상 공동주택, 1층에 해당하지 않은 16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상의 건축물 	<ul style="list-style-type: none"> - 재난관리책임기관의 장이 매년 일제 조사하여 특정관리대상 시설로 지정 - 특별관리대상 시설등의 추가 지정관리 (시정대상에 해당하지 않으나 구조적 안전성 및 상태 등의 위험요소가 있고, 공중에 위해를 끼칠 우려가 있는 경우 																		
관리내용	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법 전반에 관한 사항 ※시특법에 따른 1,2층 시설물은 "구조안전" 항목 점검 생략 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>대지</td> <td>높이·형태</td> </tr> <tr> <td>구조안전</td> <td>화재안전</td> </tr> <tr> <td>건축설비</td> <td>에너지 및 친환경</td> </tr> </table>	대지	높이·형태	구조안전	화재안전	건축설비	에너지 및 친환경	<ul style="list-style-type: none"> · 안전점검(정기, 정밀, 긴급) · 정밀안전진단 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>대지</td> <td>높이·형태</td> </tr> <tr> <td>구조안전</td> <td>화재안전</td> </tr> <tr> <td>건축설비</td> <td>에너지 및 친환경</td> </tr> </table>	대지	높이·형태	구조안전	화재안전	건축설비	에너지 및 친환경	<ul style="list-style-type: none"> · 전반적인 위관 형태 관찰하여 안전상에 문제가 있는 손상·결함사항 및 시설물의 기능적 위험요인 제거 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>대지</td> <td>높이·형태</td> </tr> <tr> <td>구조안전</td> <td>화재안전</td> </tr> <tr> <td>건축설비</td> <td>에너지 및 친환경</td> </tr> </table>	대지	높이·형태	구조안전	화재안전	건축설비	에너지 및 친환경
대지	높이·형태																				
구조안전	화재안전																				
건축설비	에너지 및 친환경																				
대지	높이·형태																				
구조안전	화재안전																				
건축설비	에너지 및 친환경																				
대지	높이·형태																				
구조안전	화재안전																				
건축설비	에너지 및 친환경																				
주 기	<ul style="list-style-type: none"> - 정기점검: 2년(사용승인 후 10년) - 수시점검: 지자체 조례에 따른 	<ul style="list-style-type: none"> - 정기점검: 반기1회/ 긴급점검: 필요시 - 정밀점검 및 정밀안전진단: 안전 등급에 따라 1~4년에 1회 이상 	<ul style="list-style-type: none"> - 정기점검: 등급에 따라 반기별 1회 또는 매월 1회 이상 - 긴급안전점검: 필요시 																		

※ 건축물 「유지·관리」 관계 법령 비교표

1. 건축물 유지관리 점검제도의 이해

건축물 유지·관리 점검 항목

- 1 **대지**: 대지의 안전, 대지의 조경, 공개 공지, 대지와 도로의 관계, 건축선에 따른 건축 제한
- 2 **높이 및 형태**: 건폐율, 용적률, 대지 안의 공지, 높이제한, 일조 등 높이 제한
- 3 **구조안전**: 구조 내력 등
- 4 **화재안전**: 복도·계단·출입구, 옥상광장, 방화구획, 경계벽·칸막이벽, 방화지구 안의 건축물, 내부 마감재료, 외벽 마감재료
- 5 **건축설비**: 급수설비, 배수설비, 냉방설비, 난방설비, 환기설비, 피뢰설비, 방송수신 설비, 전기설비 설치공간, 승강기
- 6 **에너지 및 친환경 관리**: 열손실 방지, 친환경건축물 인증, 지능형건축물 인증, 에너지 효율등급 인증

2. 주요 민원사례

점검대상 (정비사업)

- 정비사업 등에 대한 예외 규정은?
- 건축물을 사용하지 않은 경우?
 - 재건축, 신축 등을 위하여 건물이 폐쇄되거나 일부 세대만 사용하는 경우

답변 내용

- 「도시 및 주거환경 정비법」 제48조의 규정에 의한 관리처분계획 인가를 받은 경우에는 2년의 범위 내에서 유지관리 점검을 유예

재개발, 재건축, 도시환경정시사업 추진 절차



2. 주요 민원사례

점검대상 (증축)

- 동일 대지 내 신규로 증축한 경우 점검 대상 선정 기준이 불명확

답변 내용

- 동일 대지 내 건축물이 여러 동인 경우, 최초 사용승인일을 기준으로 연면적을 합계하여 대상 선정
다만, 별도로 증축한 신규 건축물이 10년 미만인 경우 해당동은 점검 제외 가능

사례 예시



2. 주요 민원사례

점검 대상 (리모델링)

➤ 사용승인 후 10년 이상 경과하였으나, 리모델링한 경우 **최초 사용승인과 리모델링 사용승인일이 달라 혼선**

답변 내용

- “주택법”에 의한 리모델링 사용검사일 및 “건축법”에 의한 리모델링 사용승인일을 기준으로 대상 선정
- 다만, 건축법 제2조의 리모델링*)을 통해 건축물 전체가 현행 기준에 적합하게 된 경우에 한함
- *) 건축물의 노후화를 억제하거나, 기능향상을 위하여 대수선하거나 일부 증축

비의무 관리대상 공동주택

➤ 주택법에 따른 의무관리대상 공동주택은 아니나, 주택관리업자에 의하여 관리 중인 공동주택은 ?

답변 내용

- 의무관리대상 공동주택은 주택법령이 정하는 “기술인력 및 장비 확보” 및 “유지보수 및 안전 관리”가 이루어지므로 점검대상에서 제외하는 것이나,
- 임의로 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 해당사항이 충족 가능 여부를 담보할 수 없으므로 **점검 대상이 됨.**

2. 주요 민원사례

의무관리대상 공동주택 & 부속상가

➤ 주택법 제43조에 따른 관리주체 등이 관리하는 공동주택에 **부속된 분양상가**는 점검대상이 되는지 여부

답변 내용

- 주택법 제43조에 따라 공동주택의 범위에 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설은 제외되어 의무관리대상 공동주택으로 볼 수 없으므로 부속된 상가동은 점검대상에 포함.

사례 예시



2. 주요 민원사례

소규모 공동주택 안전점검

지자체 소규모 공동주택 안전점검 지원사업에 의한 안전점검 실시한 경우도 점검을 받아야 하는 지?

답변 내용

- 주택법 제43조의3에 따라 지자체에서 소규모 공동주택 안전점검 지원사업에 의한 안전점검(유지관리점검에 준하는 항목으로 실시하는 경우에 한함) 실시한 경우 유지관리점검을 받은 것으로 같음

※ 소규모 공동주택 안전점검 지원사업 참고자료

다중이용업소

건물의 일부를 다중이용업소로 사용하고 있음에도

6개 항목(대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재 안전, 건축설비, 에너지 및 친환경관리) 모두 점검 여부?

또한, 점검범위가 대지&건축물 전부가 되는지 여부?

답변 내용

- 건물의 일부가 다중이용업소로 활용될지라도 모든 항목을 점검하여야 하며, 그 점검 범위는 대지&건축물 전부를 포함

2. 주요 민원사례

점검 내용

'구조 안전' 및 '화재 안전' 항목 중복 점검 여부?

답변 내용

- 구조안전**: 건축법 시행령 제23조의 3에 따라 '시특법'에 따른 1종 또는 2종 시설물인 경우 점검 생략
- 화재안전**: 소방법령에 따른 점검항목과 건축법에 따른 '화재안전' 점검 내용은 서로 상이하므로 중복점검에 해당하지 않음

'화재안전' 항목 점검내용 비교표

구분	유지관리점검	소방점검
근거	건축법	소방시설의 설치 유지 및 전관리에 관한 법률
성격	건축계획	소방설비
	점검항목	점검항목
내용	피난시설 및 용도제한	소방설비
	직통계단/피난계단 옥상광장/방화구획 방화장애용도제한	※ 점검 종류 - 작동기능 점검 - 종합정밀 점검
	내화구조 및 방화벽	소화설비/경보설비 피난설비 / 소화용수 설비/ 소화활동설비 방화문 / 방화셔터
	피난 및 안전관리	
	방화지구 안의 건축물	
	건축물의 마감재료	
	지하층	소방설비 작동 여부 구조 기준

2. 주요 민원사례

점검 내용

- 타법에서 규정한 사항을 건축물 유지관리 점검에 포함 여부?

답변 내용

- 건축물 유지·관리 점검은 건축물&대지 및 설비 등 건축법에서 규정한 사항을 점검
- 타법에서 규정한 사항을 모두 포함 불가

※ 건축법 시행규칙 별지서식 24호의 3(점검표)에 반영된 “장애인 편의시설” 항목 유일

집합건축물 점검방법

- 집합건물은 개별 점검이 아닌 **공동점검**으로, 점검비용의 분할 등 각 소유자간 의견 조율이 어려움
- 주상복합아파트의 경우 **상가소유자와 아파트 소유자간의 의견 불일치**가 있는 경우 상가와 아파트를 **분리하여 점검**할 수 있는지

답변 내용

- 집합건축물에 대한 안내문 마련
 - “건축물 유지관리점검제도의 효율적 운영 방안 통보” 녹색건축과-3724(‘14.7.14)
- 별동으로 독립된 경우에 한하여 각각 구분하여 점검 시행 가능

2. 주요 민원사례

점검 기준 일자

- 점검 기준일은 ?

답변 내용

- 기준일자 : 사용승인 후 10년이 지난 날 또는 관련법에 따른 수시점검 완료일
- * 기간 유예하였더라도 기준일자 변동 없음.



< 건축법 시행령 부칙 >

[영 제23조의2 제1항 제1호 ~ 제3호]

- 영 시행 당시(‘12.07.19.) 사용승인일로부터
 - 20년 이상 지난 건축물 : 2년 이내(‘14.7.19일)
 - 10년 이상 20년 미만 건축물 : 2.5년 이내(‘15.1.19일)

[영 제23조의2 제1항 제4호]

- 영 시행 당시(‘15.09.22.) 사용승인일로부터
 - 20년 이상 지난 건축물 : 2년 이내(‘17.9.22일)
 - 10년 이상 20년 미만 건축물 : 2.5년 이내(‘18.3.22일)

2. 주요 민원사례

점검 기준일 변경

점검 기준일의 변경은?

답변 내용

- 정기점검의 기준일 변동은 불가하며,
- 수시점검 시행시 수시점검을 완료한 날이 점검기준일이 됨.



계도기간 운영

건축물 관리자의 불명확, 집합건축물 소유자간 의견대립으로 제도 안내 및 적기 이행 요구에 어려움

답변 내용

- 준비기간 부여가 필요한 경우
지자체 설정에 맞게 **6개월 내에서 계도기간 설정 및 과태료 유예**
- 단, 영 시행당시 ('12. 7.19.) 사용승인일 부터 **20년 이상의 기간이 지난 건축물에 한하며, 차기점검의 기준일은 변경 없음**

2. 주요 민원사례

점검 미실시에 따른 행정처분 기준

집합건축물로서 점검 결과 보고가 되지 않은 경우, 과태료는 “구분 소유권자가 나누어 부담하는 지”, 또는 “구분 소유권자에게 각각 부담”하는 지?

답변 내용

- 과태료는 **1 대지를 기준으로 부과**하되, 집합건축물인 경우 “구분 소유권” 별로 과태료를 부과. 즉, 구분 소유권자에게 각각 부담 가능.

* 질서위반행위규제법제12조(다수인의 질서위반행위 가담) ① 2인 이상이 질서위반행위에 가담한 때에는 각자가 질서위반행위를 한 것으로 본다.

행정처분 기준

- 행정처분의 종류
 - 과태료 부과 : 100만원 이하의 과태료 (법 제113조)
 - 위반건축물 표시 : 건축물대장의 총괄표제부 등 (법 제79조)
 - ※ 건축물대장에 위반내용을 기재하는 경우 시정명령 선행
- 과태료 부과기준 (시행령 제121조 별표16)
 - 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 부과 기준은 **최근 1년간 같은 위반행위로 과태료를 부과 받은 경우 적용**
 - 위반횟수는 최초로 과태료 부과처분한 날과 다시 같은 행위를 적발한 날을 각각 기준(1차:30, 2차:60, 3차: 100 만원)

<과태료 부과 절차 (예시)>



2. 주요 민원사례

점검결과 조치

☺ 보고된 점검결과보고서상 **위법건축물** 등 기타사유로 **시정명령**이 필요한 경우?

답변 내용

- 유지관리점검의 목적은 **사용승인된 내용**에 따라 **건축물이 적절히 유지관리** 되는가를 확인하기 위함이나,
- **위법건축물**을 **처벌**하기 위한 제도는 아님. 또한, 점검결과에 따른 **시정명령 조치 관련 조항이 삭제됨.**

<개정 '13.11.20>건축법 시행령 제23조의 5제②항

차기 정기점검 면제

☺ 다음 한 차례에 한정하여 정기점검을 면제할 수 있는 기준은?

답변 내용

- 정기점검 결과 **위법사항이 없고,**
- 점검항목 중 **높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 에너지 및 친환경 관리** 등 4가지 대항목의 점검 결과가 우수하고 (**평균점수가 모두 4점 이상**)
- **허가권자가 인정하는 건축물**

2. 주요 민원사례

설계도서 부재시 처리방법

☺ 대부분의 노후건축물의 경우 사용승인 도면 부재로 점검에 차질 예상

답변 내용

- **설계도면의 의무 작성 여부**
설계도서의 작성은 **강제사항이 아니며, 관리 주체의 판단에 따라 작성 여부와 범위를 결정**
- **도면 부재 시 점검 수행**
유지관리점검세부기준 6.3에 따라 설계도서가 없는 건축물의 경우에는 **현장실측을 통하여 점검을 수행**하여야 한다

* 허가권자는 설계도서를 제공할 의무가 있음

자료 제공 관련 수수료

☺ 유지관리 점검자의 요청에 의해 설계도서 등 관련 정보 제공시 별도의 수수료가 부과되는지?

답변 내용

- **별도의 수수료 없음.**
관련 정보의 제공은 **원활한 점검을 유도**하기 위하여 허가권자가 점검자 등 점검 관련 이해 관계자들에게 **별도 비용 발생 없이 제공함.**

2. 주요 민원사례

점검대가 (인일수)

📍 점검대가 산출 시 직접인건비의 경우
책임점검자 & 점검원 적용 기준?

답변 내용

- 『건축물 유지관리점검 세부기준』 제7조에 따라 점검대가 산정을 위하여 책임점검자 및 점검원에 대한 인·일수를 건축물의 연면적에 따라 규정하고 있음
- ※ 점검대가산정기준은 공정한 계약을 위한 참고사항이며, 부가세가 미포함.

건축물 규모별 기준인원수

건축물의 연면적	정기점검(수시점검)	
	책임점검자	점검원
5,000㎡ 미만	1	0
5,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만	1	1
10,000㎡ 이상 30,000㎡ 미만	1	2
30,000㎡ 이상 100,000㎡ 미만	2	3
100,000㎡ 이상	2	4

ex) 건축사 1인으로 구성된 건축사사무소가
5천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만의 건축물을 점검하
고자 하는 경우, 점검대가 의 기준을 적용함에
있어 책임점검자 1인, 점검원 1인으로 직접
인건비를 계상 (책임점검자 1인이 2일 이상 수행)

감 사 합 니 다.

