
유지관리점검제도 사용자 교육

유지관리점검제도 사용자 교육

2016.5

Copyright © 2016 ICTWAY Co., Ltd. All rights reserved

ICTWAY

Intro

I. 서비스소개

1. 추진배경
2. 점검대상 기준
3. 시스템개요
4. 업무절차

II. 행정서비스

1. 점검대상건물 선정
2. 점검 진행현황 관리
3. 점검결과 조회
4. 점검자 관리
5. 점검자 승인요청내역 조회

Agenda

추진배경

건축물 사고로 인해 국민의 생명과 재산이 위협받음

신축보다 유지관리가 사회적 이슈화

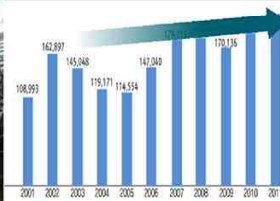


2014년 2월 경주 마우나리조트



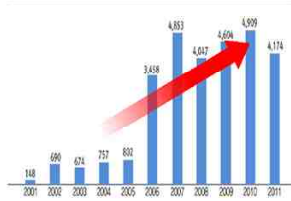
2014년 8월 상주 수련원

건축물 착공현황 (통계청-국토부제공)



건축물 인허가 증가율 둔화

건축물 용도변경현황 (통계청-서울시제공)



건축물 유지관리 인원 증가

추진근거

- 건축법 제35조(건축물의 유지·관리)
- 건축법 시행령 제23조(건축물의 유지·관리) ~ 제23조의6(유지·관리의 세부기준 등)
- 건축법 시행규칙 제23조(건축물의 유지·관리 점검 등)
- 건축물유지·관리점검 세부기준

점검대상 기준

건축법 시행령 제23조의2(정기점검 및 수시점검 실시)

1. 다중이용 건축물
 2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 **집합건축물**로서 연면적 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물.
다만, 「주택법」 제43조에 따른 관리주체 등이 관리하는 공동주택은 제외한다.
 3. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 **다중이용업의 용도로 쓰는 건축물**로서 해당 지방자치단체의 건축조례로 정하는 건축물
- ※ 다중이용 건축물 (건축법 시행령 제2조(정의))
17. "다중이용 건축물"이란 불특정한 다수의 사람들이 이용하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
- 가. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 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. 16층 이상인 건축물
4. 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물

■ 유지관리 점검대상 및 판단기준

점검대상 판단기준

- 대지 내 모든 건축물의 연면적 합계로 판단
- 현재를 기준으로 최초 사용승인 후 10년 지난 건축물

상세 조건 (다중이용건축물)

1. 건축물 종류(일반/집합) 구분 없음
2. 하나의 대지(대표대지)에 건축물 용도의 바닥면적 합이 5,000㎡ 이상인 건축물
3. 동 기준으로 지상층수가 16층 이상인 건축물

상세 조건 (집합건축물)

1. 한 대지(대표대지, 단지기준)의 모든 건축물 용도가 공동주택이 아니면서 연면적 합이 3,000㎡ 이상인 건축물
2. 한 대지(대표대지, 단지기준)의 공동주택(150세대 미만)이 하나라도 있으면서 건축물 연면적 합이 3,000㎡ 이상인 건축물

※ 세대 수 : 전유부 건수
공동주택 세대 수 합이 150 이상인 건축물은 3,000㎡ 산업 대상에서 제외

■ 행정서비스

- 유지관리 담당공무원 행정서비스로 점검결과 보고 및 처리, 점검자 승인처리 업무를 지원하는 지원하는 서비스를 제공합니다.

○ 접속방법

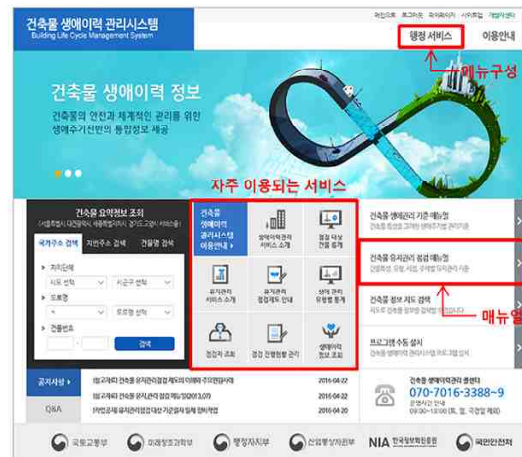
- 새올행정시스템 접속 →
- 세움터 링크 → 생애이력시스템 링크



세움터 회원가입

○ 메뉴 구성(행정서비스 > 건축물 유지관리/생애관리)

- 점검대상 선정
- 점검진행 현황관리
- 점검결과 조회
- 점검자 관리
- 점검자 승인요청내역 조회



■ 점검결과 보고 및 처리 절차



■ 점검자 승인처리 절차



■ 점검대상 선정

행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검대상 선정

- 건축물대장에 등록된 건물 중 점검대상 조건에 맞는 건물을 검색하여 유지점검대상 건물로 선정 및 취소 하는 업무를 한다.

▶ 점검대상후보추출 조회결과 836건이 조회되었습니다.

선택여부	구분	주소	동명	연면적(㎡)	세대수	건축구분	사용승인일	주	
<input type="checkbox"/>	선정	종합건축물	영선동 708번지	18,545.14㎡	0	집합	1994-12-31	업	
<input type="checkbox"/>	선정	다중이용건축물	영선동 708-8번지 개발빌딩	16,462.85㎡	0	일반	1993-09-31	업	
<input type="checkbox"/>	선정	종합건축물	영선동 708-16번지 농협오피스텔	17,437.78㎡	0	집합	2004-09-19	업	
<input type="checkbox"/>	선정	종합건축물	영선동 708-20번지 금선빌딩	14,080.01㎡	0	집합	2005-01-27	업	
<input type="checkbox"/>	선정	다중이용건축물	영선동 708-26번지 테스케이프아파트 오피스텔	18,327.44㎡	0	집합	2004-12-30	업	
<input type="checkbox"/>	선정	종합건축물	영선동 708-26번지 테스케이프아파트 오피스텔	18,327.44㎡	0	집합	2004-12-30	업	
<input type="checkbox"/>	선정	종합건축물	영선동 708-29번지 영선동벤처빌딩	9,053.81㎡	0	집합	2002-01-16	업	
<input type="checkbox"/>	미선정	종합건축물	영선동 712번지 케니리아파트35동	33	13,409.52㎡	72	집합	1979-02-23	공
<input type="checkbox"/>	미선정	종합건축물	영선동 712번지 케니리아파트35동	34	10,092.28㎡	96	집합	1979-02-23	공
<input type="checkbox"/>	미선정	종합건축물	영선동 712번지 케니리아파트35동	35	19,727.85㎡	96	집합	1979-03-27	공

수시점검 정기점검

□ 점검대상건물 선정 절차

- ① 검색조건 선택 및 입력
 - 건축구분(일반) : 용도(전체선택), 사용승인(현재일 기준 -10년), 16층이상
 - 건축구분(집합) : 사용승인(현재일 -10년), 16층이상
 - 기준일 선택 : 기준일기준으로 -10년-3개월, 건축구분(일반) + 건축구분(집합)
- ② 조회 또는 대상후보추출
- ③ 선정여부(미선정)를 확인한 후 선정할 건물 체크선택
- ④ 점검구분(수시,정기) 선택
- ⑤ 유지관리건축물 선정 클릭

■ 점검대상 엑셀일괄 등록

행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검대상 선정

- 점검대상 엑셀 다운로드 후 업로드할 데이터 중 선정여부('N') 데이터만 선별하여 데이터 업로드

▶ 점검대상건물 엑셀 일괄등록

파일선택 선택한 파일 이름 : D:\MtnmgmBldMgmrgatListExcel.xls
* 파일종류 : xls(파일크기 10Mbyte 이하)

<input type="checkbox"/>	7	선정	공공토 1-1번지	육군사관학교	배전실상고	191㎡	0	일반	1992-08-12	1
<input type="checkbox"/>	8	선정	공공토 1-1번지	육군사관학교	보급대상고	450㎡	0	일반	1992-08-12	1
<input type="checkbox"/>	9	선정	공공토 1-1번지	육군사관학교	생도세탁소	5991㎡	0	일반	2006-12-30	1
<input type="checkbox"/>	10	선정	공공토 1-1번지	육군사관학교	생도화관(화방이너줄)	5,888.87㎡	0	일반	2008-09-11	3

1 2 3 4 5

□ 점검대상건물 선정 엑셀일괄등록 절차

- ① 선정할 건축물대장 데이터 엑셀다운로드
- ② 다운로드된 엑셀파일 작업
 - 선정대상 자료에 대한 선별작업
- ③ 점검종류(수시점검,정기점검) 선택
- ④ 점검대상건물 엑셀일괄등록 > 파일선택
 - xls 파일형식만 등록가능
- ⑤ 엑셀업로드 클릭 > 확인

■ 우수건축물 선정 및 취소

행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검대상 선정

- 점검대상건물을 정기점검기간 내에 점검기준에 맞게 관리하고 정기점검결과가 우수했을 경우 해당 건물의 유지관리점검을 1회 면제해주는 업무

점검대상건물 상세정보 조회

상세정보			
주소	서울특별시 강남구 테헤란동 996-14번지		
건물명	81나빌딩	동명명	81나빌딩
대지면적(㎡)	6578㎡	건축면적(㎡)	511,14㎡
연면적(㎡)	5,806,18㎡	층수(지상/지하)	8 / 2
주구조	철근콘크리트구조	도면사항	별첨도, 광면도, 기타도면
주용도	최종관리대상시설	상세용도	일반용역점
제1/2/3/4구	0 / 0 / 0	사용승인일	2004-09-03
높이(m)	27m	기준일	2015-06-03
우수건축물여부	Y	우수건축물지정일	2016-05-13

기문일 관리

기준일 수정 * 2015-06-03

수정 사유 *

기문일 변경 확인

□ 점검대상건물 우수건축물 선정절차

- ① 유지관리점검대상건물 조회 후 우수건축물로 지정할 건물주소 클릭
- ② 점검대상건물 상세정보조회 팝업 호출
- ③ 우수건축물지정 클릭 (기준일은 자동변경 : 현재 기준일 + 2년)

■ 점검 진행현황 관리

행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검 진행현황 관리

- 접수된 점검보고서 현황을 조회하며, 보완요청처리, 결과처리, 보고서 출력 등의 업무

점검보고서 출력 목록

기본정보

관리번호	2016300008010000640	진행구분	보고완료(정상)
접수번호	20161136010000124	접수일자	2016-01-07
처리일자	20160113	처리자	건축물
보고종류	정기점검	제출부서	서울특별시 동부구 도시관리과 주택과

▶ 행정 서비스 > 건축물 유지관리 > 점검 진행현황 관리

점검 진행현황 관리

진행구분: 전체 건물명: 조회

접수일자: 처리일자: -

32 건이 조회되었습니다.

순번	관리번호 접수번호	주소	업무 구분	점검 구분	접수 일자	처리 일자	진행 구분
1	2016300008010000640 20161136010000124	서울특별시 노원구 상계동 0번지 상계 뉴타운프라자	보고서	정기점검	2016-01-07	2016-01-13	보고완료 (정상)

□ 점검보고서 결과처리 절차

- ① 검색조건 선택 및 입력 > 조회
- 진행구분: 접수완료
- ② 결과처리 할 관리번호/접수번호를 클릭
- 진행구분(검토중)으로 자동변경
- ③ 관리주체정보, 유지관리점검자정보, 점검대상건물, 상세점검결과, 점검결과표, 점검결과 의견, 공적공간 점검결과, 첨부서류 내용검토
- ④ 결과처리 클릭
- ⑤ 결과처리 등록
- 보고확인, 처리일자 및 내용 입력 > 저장 (건축물대장에 자동반영)

※ 보고서진행구분
작성중→접수완료→검토중→ [보완중 → 보완완료] → 보고완료(정상) or 보고완료(반려)

■ 점검 진행현황 관리

행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검 진행현황 관리

- 접수된 점검보고서 현황을 조회하며, 보완요청처리, 결과처리, 보고서 출력 등의 업무

□ 점검보고서 보완요청 처리절차

- ① 보완요청 할 관리번호/접수번호를 클릭
- ② 보완요청 목록조회 팝업호출 > 등록클릭
- ③ 자료 입력 > 저장
- 보완수정허용일, 보완사유 및 보완내용 입력
- ④ 보완요청 목록조회에서 등록확인

■ 점검결과 조회

행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검결과 조회

- 건물별 처리완료된 점검보고서 이력 조회 및 보고서출력을 한다.

□ 점검결과 조회 절차

- ① 해당 메뉴 이동
(행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검결과 조회)
- ② 검색조건 선택 및 입력
- 건물주소 필수조건
- ③ 조회 클릭
- ④ 관리번호 클릭
- 선택된 점검보고서의 상세정보를 확인
- ⑤ 점검보고서 출력

■ 점검자 관리

행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검자 관리

- 해당 자치단체에 등록된 유지점검자 현황을 조회 및 관리한다.

▶ 행정 서비스 > 건축물 유지관리 > 점검자 관리

점검자 관리

▶ 유지관리점검자 상세정보

구분	건축사무소	영입구분코드	정상
사무소명	프로시스건축사사무소	법인등록번호	
대표자명	김성배	개인신규번호 (사업자등록번호)	607-09-74024
도로명주소	서울특별시 노원구 동원로 1077 1918호		
연락처	010-3877-0302	FAX	010-468-9870

▶ 증빙서류정보

업체 등록증 사본	20140701143117_사본-건축사사무소개설 신고확인증.jpg
책임점검자 자격증	등록된 파일이 없습니다.

▶ 업무수행자 정보

순번	업무수행자	이름	생년월일	연락처	건축사/기술자등급	교육이수일	교육이수번호	수료증
1	책임점검자	김성배	1968-03-02	010-3877-0302		2014-06-26	1920-2014-1366	

목록

□ 점검자 조회 절차

- ① 해당 메뉴 이동
(행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검자 관리)
- ② 검색조건 선택 및 입력
- 필수조건 : 건물주소
- ③ 조회 클릭
- ④ 회사명 클릭
- 선택된 유지점검자 상세등록정보를 확인
- ⑤ 증빙서류(업체등록증, 책임점검자자격증) 및 업무수행자(수료증) 다운로드 가능

■ 점검자 승인요청내역 조회

행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검자 승인요청내역 관리

- 각 자치단체별 유지점검자로 등록 신청한 내역을 검토하며, 위반사항등록 및 승인처리 업무

▶ 행정 서비스 > 건축물 유지관리 > 점검자 승인요청내역 조회

점검자 승인요청내역 조회

▶ 유지관리점검자 정보

등록구분	건축사무소	영입구분코드	정상
승인부서		승인일시	
사무소명	(주)영환건축사사무소상부	법인등록번호	11011-1184062
대표자명	이영복	개인신규번호 (사업자등록번호)	210-81-10920
도로명주소	서울특별시 강북구 419로 8 4층		
연락처	02-903-4231	FAX	02-903-6433

▶ 증빙서류정보

업체 등록증 사본	20140418116622_상부건축사사무소신규등록.gif
책임점검자 자격증	등록된 파일이 없습니다.

▶ 업무수행자 정보

순번	업무수행자	이름	생년월일	연락처	건축사/기술자등급	교육이수일	교육이수번호	수료증
1	책임점검자	이영복	1943-03-18	02-993-4231	건축사	2014-04-08	1470-2014-0067	
2	책임점검자	이영복	1941-06-11	010-8888-4979	건축사	2013-10-10	1032-2013-0098	

위반사항등록 위반사항조회 **승인** 삭제 비승인 수정허용 목록

□ 점검자 승인요청내역 조회 절차

- ① 해당 메뉴 이동
(행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검자 승인요청내역 조회)
- ② 검색조건 선택 및 입력
- 필수조건 : 주소
- ③ 조회 클릭
- ④ 회사명 클릭
- 선택된 유지점검자 상세등록정보를 확인
- ⑤ 등록정보 및 증빙서류(업체등록증, 책임점검자자격증), 업무수행자(수료증) 검토
- ⑥ 승인, 삭제, 비승인, 수정허용 업무진행
- 승인 : 승인여부가 신청인 데이터를 승인
- 삭제 : 데이터가 중복으로 등록된 경우 삭제
- 비승인 : 비승인 처리
- 수정허용 : 등록정보 및 첨부서류 보완이 필요할 경우 수정을 허용

■ 점검자 위반사항 조회

행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검자 승인요청내역 관리

- 등록된 유지점검자의 위반사항을 조회

[홈](#) > [점검 서비스](#) > [건축물 유지관리](#) > [점검자 승인요청내역 조회](#) > [점검자 위반현황 조회](#)

점검자 위반현황 조회

위반일자* 2014-01-01 - 2015-01-31 조회

[홈](#) > [점검 서비스](#) > [건축물 유지관리](#) > [점검자 승인요청내역 조회](#) > [점검자 위반현황 조회](#)

점검자 위반현황 조회

등록부서	서울특별시 노원구 도시계획국 디자인정책과
작성자	건축물
위반일자	2014-10-26
위반내용	없음

목록
목록

□ 점검자 위반사항 조회 절차

- ① 위반사항 조회 클릭
- ② 점검자 위반현황 조회 화면으로 이동
- ③ 검색조건 선택
- 필수조건 : 위반일자
- ④ 조회 클릭
- ⑤ 위반내용 클릭
- 선택된 유지점검자 상세위반내용 확인

■ 점검자 위반사항 등록

행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검자 승인요청내역 관리

- 유지점검자의 위반사항을 등록하는 업무

[홈](#) > [점검 서비스](#) > [건축물 유지관리](#) > [점검자 승인요청내역 조회](#)

[홈](#) > [점검 서비스](#) > [건축물 유지관리](#) > [점검자 승인요청내역 조회](#)

[홈](#) > [점검 서비스](#) > [건축물 유지관리](#) > [점검자 승인요청내역 조회](#) > [점검자 위반현황 조회](#)

점검자 위반현황 조회

위반일자* 2015-01-01 - 2015-01-31 조회

순번	위반일자	위반내용	작성기관	작성일자
1	2016-01-08	철거서류 누락 및 유지점검 불합	건축물	

목록

1	책임점검자	김현수	1943-03-18	02-993-4231	건축사	2014-04-08	1470-2014-0067	
2	책임점검자	김보현	1941-06-11	010-8888-4978	건축사	2013-10-10	1082-2013-0096	

위반사항등록 위반사항조회 승인 삭제 비승인 수정하용 목록

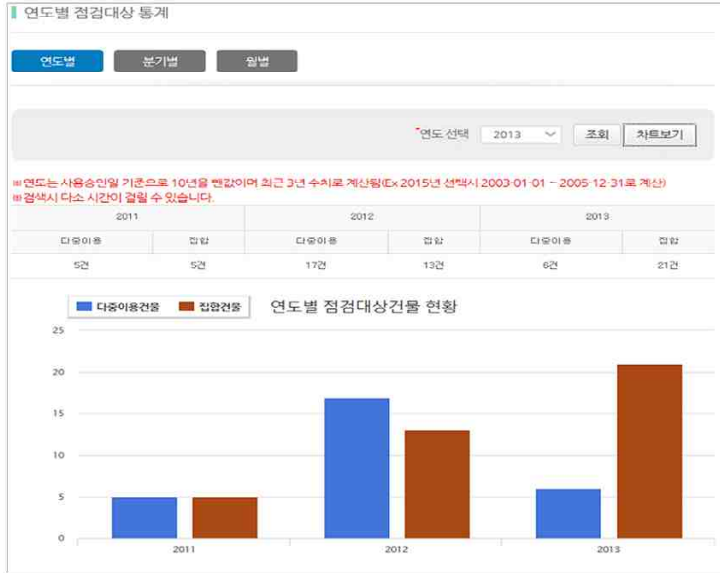
□ 점검자 위반사항 등록 절차

- ① 위반사항등록 클릭
- ② 점검자 위반사항등록 화면으로 이동
- ③ 위반내용 입력
- 필수조건 : 위반일자, 위반내용
- ④ 저장 클릭
- ⑤ 위반사항조회 클릭
- 등록된 유지점검자 위반내용 확인

■ 점검대상 통계

행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검대상 통계

- 연도별, 분기별, 월별 점검대상건축물 통계 정보를 조회



□ 점검대상 통계 조회 절차

- ① 해당 메뉴 이동
(행정서비스 > 건축물 유지관리 > 점검대상 통계)
- ② 집계기준 선택
- 연도별 / 분기별 / 월별
- ③ 조회 클릭
- 필수조건 : 연도
- ④ 차트보기 클릭
- 그래프 표시