

1. 개정이유

인천검단 사고에 따른 건설카르텔 혁파 방안 후속조치로 무량판 구조 건축물의 안전확보를 위하여 일반건축물보다 강화된 점검기준을 고시에 마련하고자 하는 것임.

2. 주요내용

가. 무량판 구조 건축물 장비점검을 실시할 수 있는 점검기관 기준(안 제4조제3항)

- 1) 무량판 구조 건축물에 대해 장비를 사용한 점검을 실시할 수 있는 건축물관리점검기관은 반발경도측정기 및 철근탐사장비를 보유한 자로 함.

나. 무량판 구조 건축물 강화 점검 기준(안 제26조제3항 및 제4항)

- 1) 주요구조부, 마감재 및 개구부 육안점검 기준을 추가함.
- 2) 설계도서 검토, 콘크리트 비파괴강도 추정 및 전단보강철근 확인 등 장비점검 기준을 추가함.

다. 무량판 구조 건축물 직접인건비 기준(안 제33조제3항 및 별표 1)

- 1) 무량판 구조 건축물 장비점검을 실시하는 경우 점검책임자 1인을 가산하도록 함.

라. 무량판 구조 건축물 선택과업 비용 기준(안 제39조)

- 1) 무량판 구조 건축물 육안 및 장비점검에 따른 마감재의 해체 및 복구비용은 적산자료 등을 참고하여 산출하도록 함.

마. 무량판 구조 건축물 정기점검표 추가(별지 제2호 서식)

1) 무량광구조 강화점검을 실시할 경우 점검보고서식 추가

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

건축물관리점검지침 일부개정고시안

건축물관리점검지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제3항 및 제4항을 각각 제4항 및 제5항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 중 “제3항”을 “제4항”으로 한다.

③ 제26조제4항에 따라 영 제7조제1항제2호의 건축물에 대해 장비를 사용한 점검을 실시할 수 있는 건축물관리점검기관은 반발경도측정기 및 철근탐사장비를 보유한 자로 한다.

제26조제3항을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

③ 영 제7조제1항제2호의 건축물은 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검을 실시할 경우, 슬래브와 기둥 접합부위의 균열 및 손상(처짐 등) 발생 여부 등을 확인하기 위해 다음 각 호의 방법으로 점검하여야 한다.

1. 주요구조부 : 관리자 등의 청문을 통해 이상 징후 여부, 중량물 적재 이력 등을 확인하고 옥상층이나 사용하중이 큰 층(기계실, 주방, 서고 등)의 점검을 우선적으로 수행해야 한다. 육안조사로 점검이 어려운 부위는 마감재 일부를 해체하거나 전자 내시경 등을 활용하여 점

검하고, 균열, 콘크리트 박락 등과 같은 결함의 진행성이 판단 또는 확인되는 경우 관리자와 협의하여 기둥 주변 슬래브의 마감재를 철거하고 결함부위 상태를 점검한다.

2. 마감재 : 바닥 및 천장 마감재의 외관상 손상 정도를 점검하여 주요 구조부의 결함 유무를 파악해야 한다. 해당 마감재의 손상 원인이 구조체 결함에 따른 것으로 판단되는 경우 등 필요한 경우, 마감재를 제거하여 기둥 주위의 바닥판 균열 등의 결함을 점검한다.

3. 개구부 : 슬래브와 기둥 접합부위에 인접한 개구부의 균열 및 손상 (단면손실 등) 등을 살펴 주요구조부(슬래브)의 구조안전 상태를 점검한다.

④ 영 제7조제1항제2호의 건축물은 최초의 정기점검(사용승인일로부터 5년 이내)을 실시할 경우, 제3항에 따른 방법의 점검 시 접합부위의 균열 및 손상이 발생했다면 장비를 사용한 점검을 다음 각 호의 방법으로 추가하여 실시하여야 한다.

1. 설계도서 검토 : 사용승인 당시 설계도서 중 구조도면과 구조계산서를 검토하여 설계하중, 전단보강철근의 유·무 및 전단보강철근이 있는 경우 이에 대한 구조계산 실시 등의 검토 여부를 확인하고, 구조도면과 구조계산서 간의 상호 적합성을 확인한다.

2. 콘크리트 비파괴강도 : 반발경도시험을 실시하되, 점검책임자의 판단에 따라 다른 비파괴 검사법을 사용할 수 있다. 층별, 부재별, 조사부위별 등을 고려하여 8개소 이상을 점검한다. 이 때, 무량판 구조에

해당하는 슬래브에 대해 강도 시험을 실시한다.

3. 전단보강재 : 설계도면 검토를 통해 시공된 전단보강재의 종류를 확인하고 그 형태 및 특징을 고려하여 철근탐지기검사를 실시하되, 점검책임자의 판단에 따라 다른 비파괴 검사법을 사용할 수 있다. 층별, 부재별, 조사부위별 등을 고려하여 8개소 이상을 점검한다. 다만, 대상 건축물의 구조도면에 전단보강철근 표기가 없고 해당 구조계산서에서 전체 무량판 구조의 기둥 주변 슬래브에 전단보강철근이 필요 없는 것으로 검토된 경우 전단보강철근 조사를 생략할 수 있다.

제33조제2항 중 “책임점검자”를 “점검책임자”로 하고, 같은 조 제3항 및 제4항을 각각 제4항 및 제5항으로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 제26조제4항에 따라 영 제7조제1항제2호의 건축물에 대해 장비를 사용한 점검을 실시하는 경우 점검책임자 1인을 가산한다.

제39조 중 “제15조제2항제1호”를 “제15조제2항제1호, 제26조제3항 및 제4항”으로 한다.

별표 1을 별지와 같이 한다.

별지 제2호서식 중 사용승인일로부터 20년이 경과한 건축물의 최초 정기점검 시 작성란 다음에 무량판 구조 건축물의 점검 시 추가작성란을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 2025년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 제4조 및 제26조의 개정규정은 이 고시 시행 이후 정기점검, 긴급점검 및 소규모 노후 건축물등 점검을 통보하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제4조(건축물관리점검기관의 지정 등) ①·② (생략) <u><신 설></u>	제4조(건축물관리점검기관의 지정 등) ①·② (현행과 같음) <u>③ 제26조제4항에 따라 영 제7조제1항제2호의 건축물에 대해 장비를 사용한 점검을 실시할 수 있는 건축물관리점검기관은 반발경도측정기 및 철근탐사장비를 보유한 자로 한다.</u>
③ (생략)	④ (현행 제3항과 같음)
④ 제1항 및 제3항에 따라 통보를 받은 관리자는 지정된 건축물관리점검기관으로 하여금 관리점검을 수행하도록 하여야 하며, 건축물관리점검기관은 점검 책임자를 지정하여 업무를 수행하여야 한다.	⑤ ----- 제4항----- ----- ----- ----- ----- -----.
제26조(특수한 건축물의 구조안전 확인 요령) ①·② (생략)	제26조(특수한 건축물의 구조안전 확인 요령) ①·② (현행과 같음)
③ 영 제7조제1항제2호의 건축물은 바닥판과 기둥 접합부의 균열 및 손상(처짐 등)을 관찰하여야 하며, 필요한 경우 제15조제2항제4호에 따른 부재변형을 측정할 수 있다.	③ 영 제7조제1항제2호의 건축물은 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후건축물등 점검을 실시할 경우, 슬래브와 기둥 접합부위의 균열 및 손상(처짐 등) 발생 여부 등을 확인하기 위해 다음 각 호의 방법으로 점검하여야

한다.

1. 주요구조부 : 관리자 등의 청문을 통해 이상 징후 여부, 중량물 적재 이력 등을 확인하고 옥상층이나 사용하중이 큰 층(기계실, 주방, 서고 등)의 점검을 우선적으로 수행해야 한다. 육안조사로 점검이 어려운 부위는 마감재 일부를 해체하거나 전자 내시경 등을 활용하여 점검하고, 균열, 콘크리트 박락 등과 같은 결함의 진행성이 판단 또는 확인되는 경우 관리자와 협의하여 기둥 주변 슬래브의 마감재를 철거하고 결함부위 상태를 점검한다.

2. 마감재 : 바닥 및 천장 마감재의 외관상 손상 정도를 점검하여 주요구조부의 결함 유무를 파악해야 한다.

해당 마감재의 손상 원인이 구조체 결함에 따른 것으로 판단되는 경우 등 필요한 경우, 마감재를 제거하여 기둥 주위의 바닥판 균열 등의 결함을 점검한다.

3. 개구부 : 슬래브와 기둥 접합

<신 설>

부위에 인접한 개구부의 균열 및 손상(단면손실 등) 등을 살펴 주요구조부(슬래브)의 구조안전 상태를 점검한다.

④ 영 제7조제1항제2호의 건축물은 최초의 정기점검(사용승인일부터 5년 이내)을 실시할 경우, 제3항에 따른 방법의 점검시 접합부위의 균열 및 손상이 발생했다면 장비를 사용한 점검을 다음 각 호의 방법으로 추가하여 실시하여야 한다.

1. 설계도서 검토 : 사용승인 당시 설계도서 중 구조도면과 구조계산서를 검토하여 설계하중 및 전단보강철근의 유·무 및 전단보강철근이 있는 경우 이에 대한 구조계산 실시 등의 검토 여부를 확인하고, 구조도면과 구조계산서 간의 상호 적합성을 확인한다.

2. 콘크리트 비파괴강도 : 반발경도시험을 실시하되, 점검책임자의 판단에 따라 다른 비파괴 검사법을 사용할 수 있다. 층별, 부재별, 조사부위별 등을 고려하여 8개소 이상을 점검한다. 이 때, 무량판 구조

제33조(직접인건비) ① (생략)

② 제15조제2항에 따라 구조안전에 대해 추가점검을 실시하는 경우 책임점검자 1인을 가산한다.

<신설>

에 해당하는 슬래브에 대해 강도 시험을 실시한다.

3. 전단보강재 : 설계도면 검토를 통해 시공된 전단보강재의 종류를 확인하고 그 형태 및 특징을 고려하여 철근탐지기 검사를 실시하되, 점검책임자의 판단에 따라 다른 비파괴 검사법을 사용할 수 있다. 층별, 부재별, 조사부위별 등을 고려하여 8개소 이상을 점검한다. 다만, 대상 건축물의 구조도면에 전단보강철근 표기가 없고 해당 구조계산서에서 전체 무량판 구조의 기둥 주변 슬래브에 전단보강철근이 필요 없는 것으로 검토된 경우 전단보강철근 조사를 생략할 수 있다.

제33조(직접인건비) ① (현행과 같음)

② -----

--- 점검책임자 -----
--.

③ 제26조제4항에 따라 영 제7조제1항제2호의 건축물에 대해 장비를 사용한 점검을 실시하는

③ · ④ (생 략) 제39조(선택과업 비용) 제15조제2항제1호에 따른 마감재의 해체 및 복구비용은 적산자료 중 건축공사의 해체 및 철거공사와 그 외 공사항목에서의 해체 및 복구에 관련된 단가를 참고하여 산출한다.	경우 점검책임자 1인을 가산한다. ④ · ⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음) 제39조(선택과업 비용) 제15조제2항제1호, 제26조제3항 및 제4항 ----- ----- ----- ----- -----.
--	---

현행

개정안

[별표 1] 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검 기준

인원수(제33조제4항 관련)

건축물의 연면적	정기점검			긴급점검	
	점검책임자		점검자	점검 책임자	점검자
	일반	구조안전 추가			
3,000㎡	1	1	0	0.5	0
5,000㎡	1	1	1	0.5	0.5
10,000㎡	1	1	2	0.5	1
30,000㎡	2	1	3	1	1.5
100,000㎡	2	1	4	1	2

비고

1) 구조안전 추가는 제15조제2항에 따라 구조안전 추가점검을 실시하는 경우를 말한다.

2) 소규모 노후 건축물등 점검 기준인원수는 점검대상 건축물의 연면적에 관계없이 점검책임자 및 점검자 각 1인·일로 한다.

[별표 1] 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검 기준

인원수(제33조제5항 관련)

건축물의 연면적	정기점검				긴급점검	
	점검책임자			점검자	점검 책임자	점검자
	일반	구조안전 추가	무량판구조 추가			
3,000㎡	1	1	1	0	0.5	0
5,000㎡	1	1	1	1	0.5	0.5
10,000㎡	1	1	1	2	0.5	1
30,000㎡	2	1	1	3	1	1.5
100,000㎡	2	1	1	4	1	2

비고

1) 구조안전 추가는 제15조제2항에 따라 구조안전 추가점검을 실시하는 경우를 말한다.

2) 무량판 구조 추가는 제26조제4항에 따라 영 제7조제1항제2호의 건축물에 대해 장비를 사용한 점검을 실시하는 경우를 말한다.

3) 소규모 노후 건축물등 점검 기준인원수는 점검대상 건축물의 연면적에 관계없이 점검책임자 및 점검자 각 1인·일로 한다.

현행		개정안																																		
[별지 2] 건축물의 정기점검표		[별지 2] 건축물의 정기점검표																																		
<생략>		<현행과 같음> [※무량판 구조 건축물 점검 시 추가작성] ※ []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (8면 중 제8면) <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">점검 대 항목</th> <th rowspan="2">점검 종 항목</th> <th rowspan="2">점검 소 항목</th> <th>점검 소 항목</th> <th>세부항목 판단결과</th> </tr> <tr> <th colspan="2">개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">구조 안전</td> <td rowspan="8">무량판 구조 ()등급</td> <td>이상징후 청문점검 ()점</td> <td>• 이상징후 발생 여부</td> <td>☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량</td> </tr> <tr> <td>슬래브 마감재 육안점검 ()점</td> <td>• 슬래브 마감재 손상 여부</td> <td>☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음</td> </tr> <tr> <td>육상 육안점검 ()점</td> <td>• 육상 구조 안전성</td> <td>☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음</td> </tr> <tr> <td>슬래브 구조체 점검 ()점</td> <td>• 슬래브 안전성능 유지여부</td> <td>☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량</td> </tr> <tr> <td>슬래브 개구부 점검 ()점</td> <td>• 슬래브 개구부 균열·손상 여부</td> <td>☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음</td> </tr> <tr> <td>설계도서 검토 ()점</td> <td>• 설계도서 검토</td> <td>☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량</td> </tr> <tr> <td>콘크리트 비파괴 강도추정 ()점</td> <td>• 콘크리트 비파괴강도 추정</td> <td>☐ 우수 ☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음</td> </tr> <tr> <td>전단보강 철근 ()점</td> <td>• 전단보강철근</td> <td>☐ 양호 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음</td> </tr> </tbody> </table>		점검 대 항목	점검 종 항목	점검 소 항목	점검 소 항목	세부항목 판단결과	개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)		구조 안전	무량판 구조 ()등급	이상징후 청문점검 ()점	• 이상징후 발생 여부	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량	슬래브 마감재 육안점검 ()점	• 슬래브 마감재 손상 여부	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	육상 육안점검 ()점	• 육상 구조 안전성	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	슬래브 구조체 점검 ()점	• 슬래브 안전성능 유지여부	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량	슬래브 개구부 점검 ()점	• 슬래브 개구부 균열·손상 여부	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	설계도서 검토 ()점	• 설계도서 검토	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량	콘크리트 비파괴 강도추정 ()점	• 콘크리트 비파괴강도 추정	☐ 우수 ☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음	전단보강 철근 ()점	• 전단보강철근	☐ 양호 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음
점검 대 항목	점검 종 항목	점검 소 항목	점검 소 항목				세부항목 판단결과																													
			개선방안에 대한 의견(필요한 경우 작성)																																	
구조 안전	무량판 구조 ()등급	이상징후 청문점검 ()점	• 이상징후 발생 여부	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량																																
		슬래브 마감재 육안점검 ()점	• 슬래브 마감재 손상 여부	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음																																
		육상 육안점검 ()점	• 육상 구조 안전성	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음																																
		슬래브 구조체 점검 ()점	• 슬래브 안전성능 유지여부	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량																																
		슬래브 개구부 점검 ()점	• 슬래브 개구부 균열·손상 여부	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음																																
		설계도서 검토 ()점	• 설계도서 검토	☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량																																
		콘크리트 비파괴 강도추정 ()점	• 콘크리트 비파괴강도 추정	☐ 우수 ☐ 양호 ☐ 보통 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음																																
		전단보강 철근 ()점	• 전단보강철근	☐ 양호 ☐ 미흡 ☐ 불량 ☐ 해당없음																																