



건축물 유지·관리 알아보기

# 건축물도



# 가 있다?

**힌트** 태어나서 늙고 살아가는 **사람**도 가지고 있어요

**주제** 건축물관리 전반 **대상** 건물주(관리자), 점검자, 공무원 등

# 정답은 생애주기!

건축물도 사람처럼 태어나고 살아가기에  
지속적으로 관리하는 것이 필요합니다.





# 건축물을 관리하지 않는다면? 사고가 끊임없이 발생합니다!



화재사고 사상자  
**18,737명**

최근 10년간(2012~2021)



붕괴사고 사상자/건수  
**255명/955건**

최근 10년간(2009~2018)

## 건축물 생애주기별 지속적인 관리를 위해

- 건축물의 안전확보
- 건축물의 사용가치 유지, 향상
- 건축물의 안전한 해체
- 건축물의 생애 동안 과학적, 체계적 관리를 위해

2020년 5월 1일, 건축물관리법 시행!

다양한 건축물 관리 정책을 알아보까요? ➡

# 건축물관리계획

“건축물의 효율적인 관리를 위해 **건축주 등**은  
건축물관리계획을 **수립**하여야 하며,  
이후 **3년마다 검토·조정**하여야 합니다.”

※ 미 제출시 건축주에게 **과태료 부과**

**대상**

건설사업자가 시공해야 하는 건축물  
+ 정기점검대상 기존 건축물

**작성자**

건축주, 관리자 등

**제출**

시장·군수·구청장 등 인·허가권자 (사용승인 시)

**문의**

한국부동산원 (reb.or.kr)

**전화**

02-550-9074

# 정기점검

“**건물주(관리자)**는  
건축물 **사용승인** 후 **5년 이내**에 **한 번**,  
그 후 **매 3년마다** 관리점검을 실시하여야 합니다.”

※ 미시행시 건물주(관리자)에게 **과태료 부과**

## 대상

- ① 다중이용건축물
- ② 집합건축물(3천m<sup>2</sup> 이상)
- ③ 다중이용업소가 있는 건축물 중  
자치구 조례로 정하는 건축물
- ④ 준다중이용 건축물 중 특수구조건축물

## 제외대상

- ① 의무관리대상 공동주택
- ② 정기점검 실시일로부터 **3년 이내**에 **소규모 공동주택**  
안전관리를 실시한 공동주택

## Q. 점검기관은 어떤 내용을 점검할까요?

1



**건축물관리계획  
수립 및 이행여부**

2



**법규 유지**

건축물을 보수·개선하면서  
법규를 잘 지켰는가

3



**기능유지  
(설비 성능)**

4



**에너지 및 친환경**

단열성능은 유지되어 있는가

5



**구조 안전**

주요 구조체에 균열이 있는가

6



**화재 안전**

피난경로에 장애물이 있는가



**점검보고서 작성·등록**



**문의** 국토안전관리원 (kbmsc.or.kr)



**전화** 1588-8788

# 화재안전성능보강

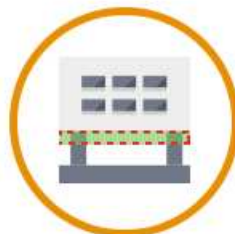
“국가와 지자체가 화재안전성능보강에 소요되는 비용을 지원하니 **건물주(관리자)**는 **한국토지주택공사(LH)**에 **꼭!** 신청하세요”

**대상** 피난약자 이용시설, 다중이용업소 등 **화재취약건축물**

## 내용



또는



**가연성 외장재 교체**

**스프링클러 설치**

**필로티 천장 보강**

(필로티 건축물에 한함)

**비용지원** 총공사비 **4천만원** 이내(국가①:지방①:자부담①)





화재 시 대형 인명피해가 우려되는  
어린이집·병원 등 기존 건축물에  
화재안전성능보강을 지원하는 사업이  
올해(2022년) 종료될 예정이니

**12월 31일까지 꼭  
사업을 완료해 주세요!**



LH (firesafety.or.kr)

031) 738-4525, 4526, 4545

# 해체 계획서

“안전한 해체공사 현장을 위해 **건물주(관리자)**는  
**건축물 해체 시 계획서**를 작성하여야 합니다.”

※ 미 작성시 해체공사 **허가불가**

**허가대상** 위의 신고대상 외 건축물 해체

- 신고대상**
- ① 연면적 500㎡ 미만, 높이 12m 미만, 3개층 이하 건축물 전체 해체
  - ② 주요구조부 해체를 수반하지 않는 건축물 일부 해체
  - ③ 건축법 제14조제1항제1호, 제3호 건축물
  - ④ 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 높이 12m 미만 건축물

※ 해체대상 관련 궁금증은 지자체에 문의해 주세요!  
(신고 대상이어도 공사장 주변 위험요소 등이 있는 경우 허가 필요)

# Q. 어떤 순서로 해체가 진행될까요?

1



## 해체계획서 작성 및 검토

허가: 전문가 작성 및 검토(건축사, 기술사)  
신고: 전문가 검토(건축사, 기술사)

2



## 해체계획서 제출

건물주(관리자) -> 지자체 허가권자

3



## 해체허가 또는 신고 수리

지자체 허가권자 -> 건물주(관리자)  
 허가 대상: 건축위원회 심의

4



## 해체감리자 지정(허가권자)

해체 허가 대상과 일부 신고 대상은  
상주 감리원 배치 의무

5



## 착공신고 (건물주(관리자))

해체감리자 계약여부 등 확인

6



## 건축물 해체 진행 및 멸실 신고

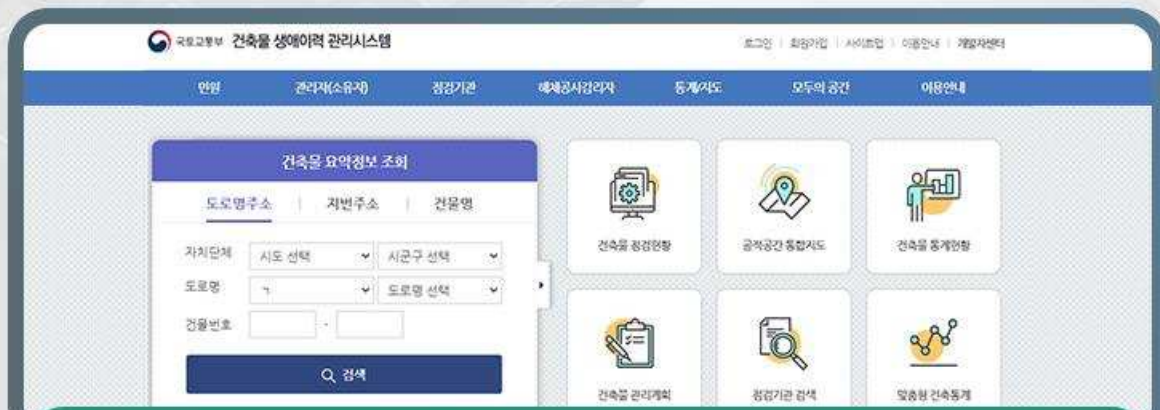
# 생애이력 관리시스템

“건축물의 유지·관리 정보는 **생애이력 관리시스템**에서 **확인**할 수 있습니다.”

## 생애이력시스템으로 할 수 있는 일은?

건축물관리계획 수립, 점검보고서 제출, 해체공사 해체계획서 신고 등

## 이용은 누가? **누구나** 이용 가능



건축물 생애이력 관리시스템 | <http://www.blcm.go.kr>

건축물 관리, 무엇보다 실천이 중요합니다.

우리 모두의 노력으로

안전한 대한민국을 만들어 주세요!



# 위험한 해체공사, 제도 강화로 안전 LEVEL UP!

안전 게이지 충전 완료!



주제 안전한 해체공사 대상 건축물 관리자, 국민

구조물이 불안정해져 안전사고 위험이 높은 해체공사

**보다 안전한 해체공사를 위해**  
**2022년 8월부터 변경된 제도가**  
**적용됩니다!**



2022년  
**8.4.**

**건물을 안전하게  
해체(철거)할 수 있도록  
관련 제도를 어떻게 개선했는지  
주요 내용을 살펴볼까요?**





# 해체공사의 해체계획서(설계도서)는 전문가가 직접 작성해야 합니다.

1 허가 대상은 **관계전문가가 직접 해체계획서를 작성**하고  
지역건축위원회 심의를 거쳐야 합니다.

2 신고 대상은 **관계전문가가 해체계획서를 검토**해야 합니다.



## 전문가

- 건축사사무소 개설 신고한 자
- 기술사사무소 개설 등록한 자  
(건축구조, 건축시공, 건설안전기술사)

# 현장의 안전상태를 직접 확인합니다.



허가대상의 경우, 해체공사 전 **허가기관 담당자가**  
**직접 현장에서 안전상태**를 확인합니다.

**+** 공사 중 감리자가 업무에 소홀한 경우에도 현장 방문해 확인

# 해체공사 감리자의 전문교육이 의무화됩니다.



감리자는 **전문교육(35시간)** 및  
**보수교육(14시간, 매 3년)**을 받아야 합니다.

- + 감리자는 수행 중인 감리업무 내용을 건축물 생애이력 관리 시스템에 매일 등록해야 함

**감리자의 공사 중지 명령을 따르지 않을 경우 더욱 강하게 처벌됩니다.**

**WARNING**



해체작업자와 감리자는 계획서대로 **공사 및 안전관리대책**을 수행하여야 합니다.

- + 업무를 성실하게 수행하지 않을 경우  
감리자, 시공사 처벌

# 해체 공사 내용 변경 시 허가(신고) 대상입니다.



허가(신고) 받은 해체 공법·순서·범위·장비 등  
변경 시 **허가권자**에게 **변경계획 적정성**을  
**검토** 받아야 합니다.

**+** 해체공사기간이 30일 이상 지연된 경우에는 변경신고

# 안전한 해체공사를 위해 공임없이 노력하고 주의를 기울이겠습니다.

**안전신문고 신고**를 통해  
불안한 해체공사의 안전을 함께 만들어갑시다.

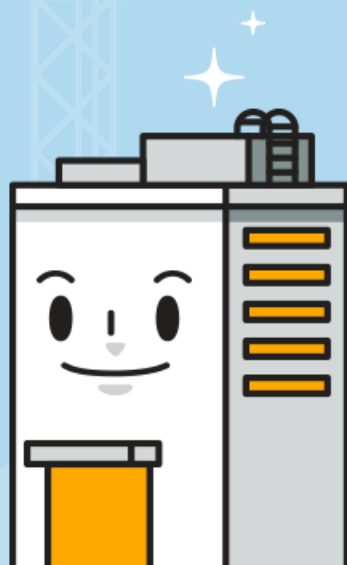


# 누구나 알기 쉬운 건축물관리계획

건축물관리계획?

“건축물관리계획”에 대해 궁금한  
점을 쉽게 알려드릴게요~!

주제 건축물관리계획 대상 건축주, 관리자, 설계자·시공자 등





Q

“건축물관리계획”은  
왜 필요한가요?

A

관리부실로 인한 화재 등 안전사고와 관리비 부담을 줄이려면 체계적 관리가 필요합니다.



A

건축물의 수명 연장 및 안전 확보,  
사용가치의 유지·향상을 위해서  
건축물관리계획이 필요합니다.





건축주



Q

건축물관리계획 제출은 **법적 의무사항**인가요?  
혹시 **제출하지 않으면 어떻게 되나요?**

A

‘20년 5월 1일부터 시행된 건축물관리법 제11조에 따라  
**신축 건축물의 사용승인 신청 시 제출은 법적 의무사항!**

A

**제출하지 않으면 과태료 등  
불이익을 받으실 수 있으니  
꼭 제출하세요!**



건축주

관리자



Q

신축 건축물은 모두 제출 대상인가요?  
기존 건축물도 제출해야 하나요?

A

신축 건축물 중 「건설산업기본법」 제41조에 따른 **건설사업자가 시공하여야 할 건축물**은 수립 및 제출 대상이에요.

참고

- 연면적 200제곱미터를 초과하는 건축물
- 많은 사람이 이용하는 시설물로서 체육시설 등 대통령령으로 정한 건축물
- 연면적 200제곱미터 이하인 건축물 중 공동주택, 다가구 주택, 숙박시설 등

기존 건축물 중 **정기점검 대상 건축물**은 **제출대상**임을 꼭 기억하세요!

Tip!

『건축물관리계획 수립대상  
판단도우미』를 활용하시고  
구체적인 사항은 지자체로  
문의바랍니다.

[www.blcm.go.kr](http://www.blcm.go.kr)





Q

건축물관리계획은 누가 작성할 수 있으며 어떻게 작성해야 하나요?

A

건축물관리계획 작성자는 건축주이며, 건축물 설계자나 시공자 등 전문가의 도움을 받거나 건축물 생애이력관리시스템에서 제공하는 작성안내서를 참고하여 작성할 수 있습니다.

A

해당 건축물의 규모와 용도에 따라 작성안내서에서 제공하는 서식에 맞춰 꼼꼼하게 작성하세요.

[www.blcm.go.kr](http://www.blcm.go.kr)

Tip!

증개축 건축물의 경우는 해당부분에 대해서만 작성하시면 됩니다.



건축주 설계자·시공자 등 관리자



Q

건축물관리계획은 어떻게 제출하나요?

A

신축 건축물은 사용승인 신청 시 **세움터**를 통해,  
 기존건축물은 최초 도래하는 정기점검 시  
**건축물 생애이력관리시스템**을 통해 제출하세요.

건축물관리계획 작성 및 제출 절차





Q

건축물관리계획의 처리 절차는 어떻게 되나요?

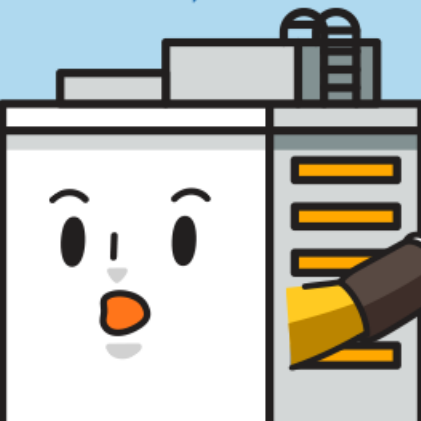
A

지방자치단체에서 작성안내서 서식 별 기재항목이 적절하게 작성되었는지 검토를 받고 보완 등을 거쳐서 등록 완료됩니다.

※ 한국부동산원(지자체에서 위탁 가능)

A

부실작성의 경우, 보완조치를 받게 되며 미보완 시 제출이 거부되어 과태료 처분을 받을 수 있으니 유의하세요.





Q

건축물관리계획의 수립 여부는 **어디서 확인**하고, **해야 할 일**은 무엇인가요?

A

건축물관리계획은 **생애이력관리시스템**에서 **확인**할 수 있으며, **매 3년마다 검토·조정**하여야 합니다. 또한 **관리계획**에 따라 **주요시설을 교체 및 보수**하여야 합니다.

건축물관리계획 사후관리 업무절차



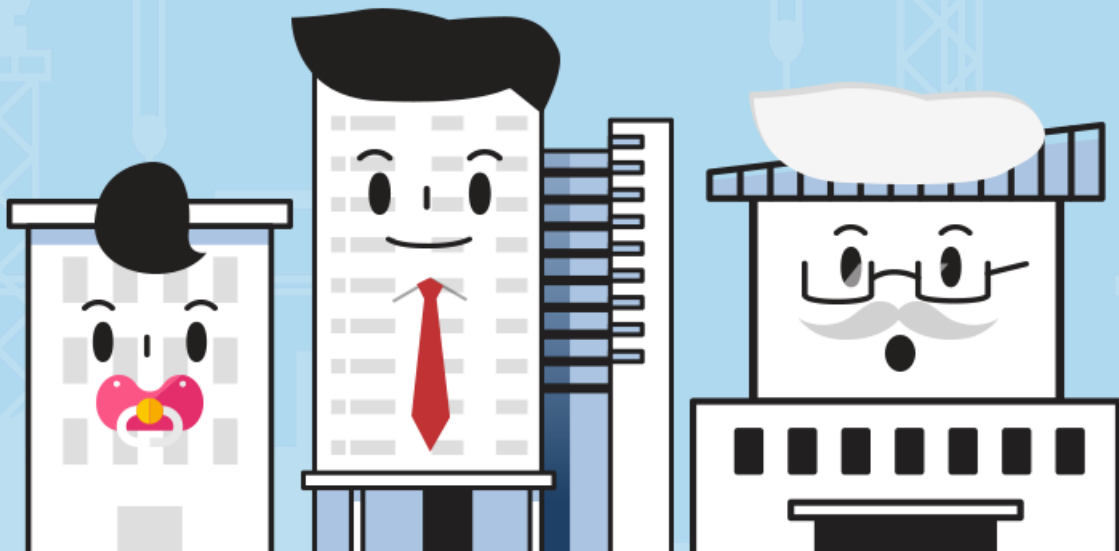


건축물관리계획에 대해 궁금한 내용은  
한국부동산원 건축물관리지원센터

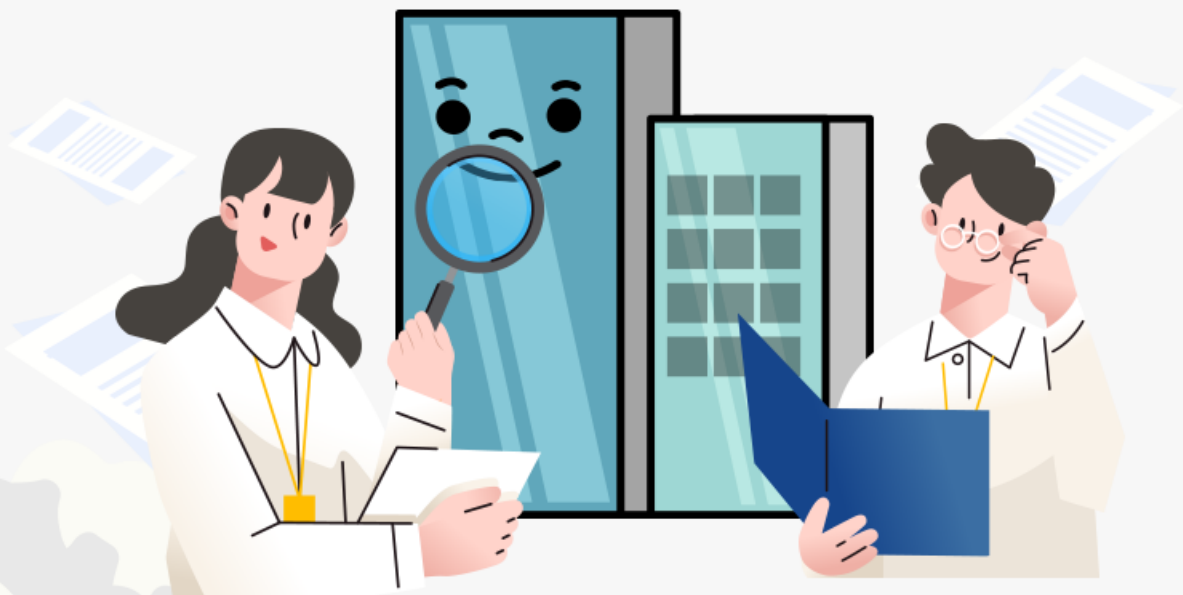
☎ 02-550-9074

🖥 [www.reb.or.kr](http://www.reb.or.kr)

로 문의해주세요.



# 올바른 건축물 정기점검과 충실한 보고서



주제 건축물 정기점검과 보고서 대상 건축물 점검자·관리자



# 건축물을 안전하게! 오래오래! 사용하기 위해 필요한 것은?

**★ 답은 철저한 정기점검과 충실한 보고서!**  
점검자와 관리자 여러분, 지금부터 함께 점검 항목을 살펴보아요.



# 법규유지

건축물이 사용승인을 받은 당시의 상태가  
지금도 그대로 유지되고 있는가를 확인하는 항목이에요.

사용승인 당시와 현재 상태가 상이한 경우, **점검자는**  
**그 내용을 기록**하여 주세요.

<사용 장비 (이외 장비도 적극 사용)>



측량기



레이저 거리측정기

Tip!

항목에 맞는 사진을 사용하세요!



Tip!

해당사항이 없는 경우, 비교에 그 이유를 꼭 적어주세요.



# 기능유지

건축물 설비 등의 사용성을 확인하는 항목이에요.

오래된 건물일수록 노후 설비가 많아요. **점검 메뉴얼에 맞추어** 각 해당 설비의 유무 및 성능을 **꼼꼼히 점검**해 주세요.



배수설비



냉난방



환풍기



전기통신설비



승강기

<사용 장비 (이외 망원경, 측량기 등 사용)>



특히 개별 실외기의 경우 낙하사고 및 화재 원인이 되는 경우가 많아 꼭 **관리상태**를 **점검**하여야 해요!



Tip!

저수조 청소, 승강기 등의 점검주기를 잊지 말고 꼭 확인해 주세요.



전자 내시경

# 에너지 및 친환경

대상 건축물이 다음과 같은 인증을 계속 유지하고 있는가를 확인하는 항목이에요.



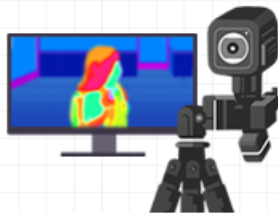
## 인증종류

- 녹색건축물 인증
- 에너지효율등급 인증

⋮

녹색 건축물 인증 등 인증 대상 건물이 아닐 때는 꼭 비교에 **그 내용(인증대상 아님)**을 기입해 주세요.

<사용 장비> - 열화상카메라 등



Tip!

건축물대장을 참고하면 인증대상 여부를 확인할 수 있어요.



# 구조안전

대지상태와 옹벽, 기둥 등의 부재에 나타나는 균열, 파손, 변형 등의 손상을 확인하여 조치방법을 관리자(건물주)에게 꼭 알려 주세요.

특히 청문점검을 통해 사용자들만 느낄 수 있는 이상증후 등을 꼼꼼히 확인하여 주세요.

<사용 장비 (이외 망원경, 레이저 거리측정기, 전자내시경도 사용)>



Tip!

청문점검의 사진은 설문지로 대신할 수 있어요.



Tip!

구조체 손상이 심각한 경우 관리자에게 안전진단을 받도록 권유할 수 있습니다.



# 화재안전

**화재**는 가장 일어날 확률이 높은 재난이에요. 화재 예방 및 피난을 돕는 화재안전 항목을 꼼꼼히 살펴보아요.

**장애물 없는 피난경로 확보** 및 **방화구획이 제대로 되어 있는지** 꼼꼼히 확인하는 것이 무척이나 중요합니다.

## <사용 장비>



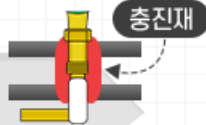
열화상 카메라



거리측정기

**Tip!**

배관(특히, 지하층 배관) 관통로에 빈틈없이  
내화충진재가 있는지 확인하여 주세요.



**Tip!**

통로 및 피난계단등에 방해물(장애물)이  
있는지 꼭 확인하여 주세요.



## 종합의견



점검자는 종합의견에 다음 점검까지 **보수·보강**  
되어야 하는 사항이나 앞으로 어떤 점을  
유의하여 관리를 하여야 할 것인지를  
**쉽고 상세하게 적어주세요.**

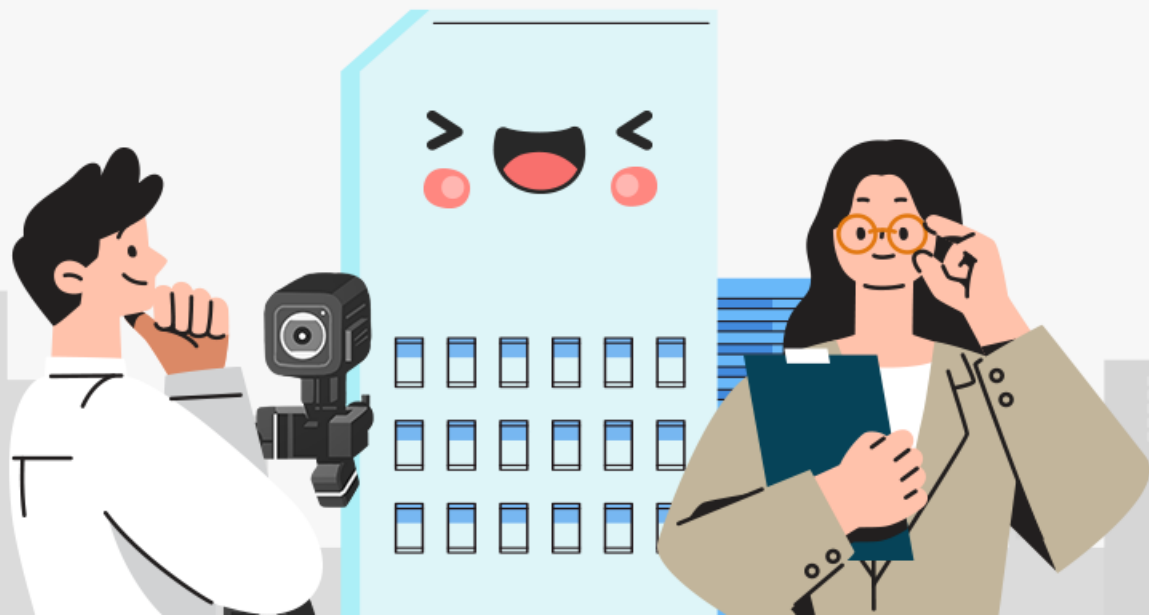
### Tip!

종합의견이 **충분하지 않**다고 생각하시는 경우  
꼭 **점검자에게 충실히 작성해 줄 것을 요구**하여 주세요.



철저한 정기점검, 유지관리.  
**여러분이 조금만 더 관심을 가지면  
오래오래 안전하게 건축물을  
사용할 수 있어요.**

우리 모두 **안전한 우리나라**를 지켜나가요.





# 건축물 정기점검을 하려고 하시나요?



**다 풀어드립니다!**

안녕하세요! 건축 전문가 김박사입니다!  
오늘은 건물주, 관리자 수강생들과  
질의응답으로 수업을 진행하겠어요!

**자! 시작해 볼까요?**



건물주

관리자



**건축물 관리법 시행 이전에 건축법에 의한  
점검을 받았어요.**

**이런 경우 다음 정기 점검은 언제 하나요?**



대체



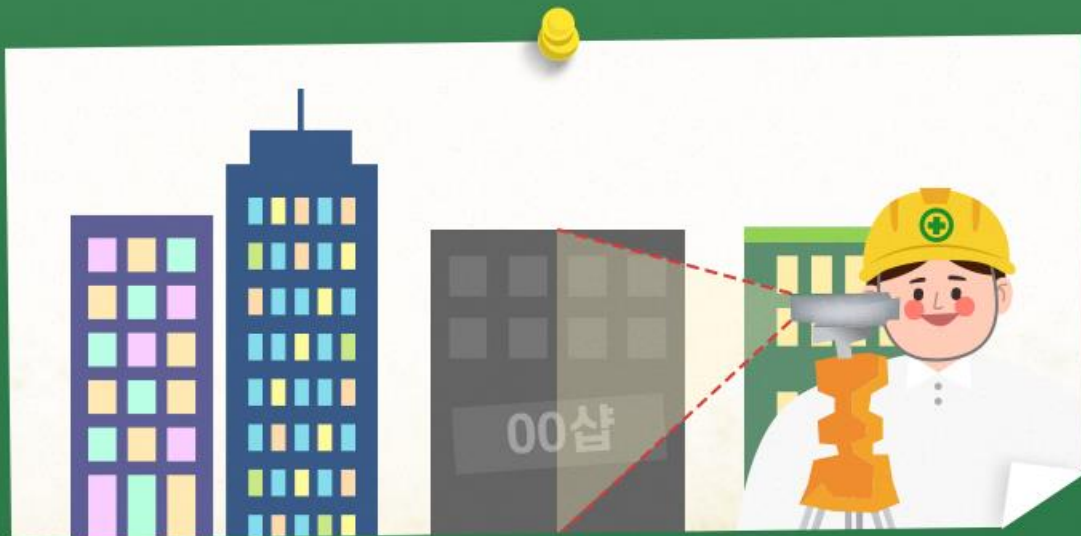
**마지막 건축법에 의한 정기점검 후  
3년 이내에 정기점검을 실시해야 합니다.**

**Tip!**

**건축법 제35조에 따른 점검을 받은 경우  
건축물 관리법의 정기점검을 받은 것으로 인정됩니다.**



# 장기간 사용하지 않은 건물도 정기점검을 받아야 하나요?



장기간 미사용 상태여도  
안전 도모를 위해  
정기점검을 해야 합니다!



# 20년이 넘은 건물인데 구조 강화 점검을 언제 해야 하나요?



사용 20년 이후 최초 점검 시입니다!

Tip!



사용승인 20년 후 첫 정기 점검을 건축법으로  
이미 받은 경우는 추가로 받지 않으셔도 됩니다.



# 리모델링(대수선 등) 한 경우 정기점검은 언제 하나요?



**리모델링 부분은 사용 승인 후 5년 이내에,  
기존 부분은 기존 주기로  
정기점검을 실시해야 합니다!**

**Tip!**

**기존점검 시기에 맞춰 리모델링 부위까지 일괄 실시 가능**



# 지방자치단체에서 지정한 건축물관리점검기관에서만 점검을 받아야 하는 이유는 무엇인가요?



점검결과의 객관성 확보 및 부실점검을  
예방하기 위하여 지자체에서 점검기관을  
지정하도록 정하고 있습니다.

Tip!

선정방법은 지자체에서 조례로 정할 수 있음

# ? 지정된 점검기관을 바꿀 수 있나요?



법령에서 정한 사유에  
해당하는 경우 교체가 가능합니다

## 건축물관리법 제18조제5항

- ✓ 건축물관리점검기관이 **부정한 방법**으로 지정 받을 시
- ✓ 건축물관리점검에 요구되는 **점검자 자격기준 부적합** 시
- ✓ 점검자가 **고의** 또는 **중대한 과실**로 건축물관리점검지침에 **위반**하여 업무를 수행한 경우
- ✓ 건축물관리점검기관이 **정당한 사유 없이** 건축물관리점검을 **미 실시** 또는 **거부** 시







# 건축물 관리점검은 시설물안전법, 소방기본법 등의 점검과 무엇이 다른가요?



목적, 점검항목, 점검대상 등이 다른 점검입니다.

## 점검항목

건축물관리계획 수립 및 이행여부

법규 유지

기능유지 (설비 성능)

에너지 및 친환경

구조 안전

화재 안전

당해년도에 시특별법에 의한 점검 실시 시 구조안전 및 구조강화점검에 대한 항목 대체 가능

Tip!

해당 연도에 공동주택관리법 또는 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법에 따른 안전점검/안전진단을 받은 경우, 정기점검 중 구조 안전 및 구조 강화 점검에 관한 사항 생략이 가능합니다.



정기점검에 대해 더 궁금한 사항은  
국토안전관리원 건축물관리센터  
1588-8788  
[www.kbmsc.or.kr](http://www.kbmsc.or.kr)로!