

## 제3장 건축물의 유지와 관리

### 1. 건축물의 유지와 관리

#### 1.1 건축물의 유지관리(건축물유지관리법, 건관법35조, 영23조, 2020년 5월1일 시행)

- 건축건축물의 소유자나 관리자는 **건축물, 대지 및 건축설비**를 해당 규정에 적합하도록 유지관리  
eg. 항목: 대지, 높이/형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 관리 etc.

<b>대지</b>	40, 42, 44, 47조	대지안전, 조경, 대지/도로관계, 건축선제한
<b>높이/형태</b>	55.56.58.60.61.77조	건폐율, 용적률, 대지안 공지, 높이/일조제한, 공개공지
<b>구조</b>	48조	구조내력
<b>화재안전</b>	49~53조	계단/복도/출구, 옥상광장, 방화구획, 경계벽/간막이벽, 내화구조/방화벽, 방화지구bldg, 내부마감재료, 지하층
<b>건축설비</b>	62.64조	난방/배연/배관/피뢰설비, 승강기

- 지능형건축물 인증, 녹색건축의 인증, 건축물의 에너지효율등급 인증 : 인증을 받는 경우 해당
- 특수한 건축물의 구조안전 확인 (건축법 시행령 18호 + 건축물관리법 시행령 7조)
  - > 3m 이상 돌출 건축물, 기둥간 거리 20m이상, 특수한 설계/ 시공/ 공법, +무량판구조 건축물

# 제3장 건축물의 유지와 관리

## 1. 건축물의 유지와 관리

### 1.1 건축물의 유지관리(건관법35조, 영23조)

#### 1) 점검 구분

- 정기점검: 3년마다

\* 사용승인일로부터 5년 이내

#### - 긴급점검(지시 후 1개월 이내)

\* 재난 등으로 건축물 안전을 확보하기 위해 필요한 때

\* 건축물의 노후화로 안전에 취약하다고 인정 시

\* 부실 설계/시공 등으로 위험이 있다고 인정 시

\* 건축물의 이용 문제점을 조례로 정하는 경우

#### - 소규모 노후건축물 등 안전점검

\* 사용승인후 30년 이상 + 조례로 정하는 규모의 건축물

\* 노유자 시설

\* 주거약자용 주택

\* 방화지구 및 리모델링 활성화 구역내 건축물

\* 정비구역 및 도시재생활성화지역 내 건축물

\* 자연재해위험개선지구 애 건축물

\* 건축법 재정 이전 건축물

\* 조례로 정하는 건축물

#### 2) 점검 대상

- 다중이용 건축물

- 준다중이용건축물로서 특수구조인 것

- 연면적 3,000m<sup>2</sup>이상 집합건축물 (관리주체 관리 받는 공동주택 제외)

- 특별자치 시/도, 시/군/구 조례로 정한 건축물

eg. 다중이용업소가 있는 건축물

예외) 학교, 대규모/준대규모 점포, 의무관리대상 공동주택

3년 이내 소규모 공동주택 안전관리를 실시한 공동주택

# 제3장 건축물의 유지와 관리

## 1. 건축물의 유지와 관리

### 1.1 건축물의 유지관리(건관법35조, 영23조)

#### 3) 점검 실시

- 점검업무 수행 가능한 자
  - \* 건축사사무소 개설신고를 한 자
  - \* 건설엔지니어링사업자
  - \* 안전진단 전문기관
  - \* 국토안전관리원
  - \* 건축분야 기술사사무소 개설등록한 자
  - \* 한국부동산원
  - \* 한국토지주택공사
- 시장/군수/구청장은 점검기준일로부터 3개월 전 점검 통보(긴급점검은 지체없이) -> 건축물 관리자
- 점검기관은 점검 마친 날로부터 30일 이내 보고 -> 건축물관리자, 시장/군수/구청장

#### 3) 사용제한(건관법21조, 영15조)

- 주체 : 건축물관리자 또는 시장/군수/구청장

#### 4) 미 이행 시 벌칙

- 10년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금

## 제3장 건축물의 유지와 관리

### 2. 건축물의 철거 등의 신고

#### 2.1 건축물 해체의 허가 등(건관법30조)

##### 1) 허가대상

- 해당 건축물 일정거리내 지자체 조례 시설이 있는 경우
- 해당 건축물 외벽에서 건축물 높이 거리내 지자체 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우
- 해당 건축물 주변 여건을 고려하여 지자체 조례로 정하는 경우

##### 2) 신고대상

- 주요구조부 해체 X
- 연면적 500㎡ 미만 건축물 or 12m미만 건축물 or 3개 층(지하+지상) 이하 건축물 해체
- 연면적 200㎡ 이고 3층 미만 건축물의 대수선
- 관리 바닥면적의 합 80㎡ 이내 증축/개축/재축 (단, 3층 이상 건축물은 연면적의 1/10 이내)
- 관리/농림/자연환경보전 지역의 높이 12m 미만 건축물의 해체
- 조례로 전하는 건축물

##### 3) 허가/신고 기관

- 특별자치시장/도지사, 시장/군수/구청장

## 제3장 건축물의 유지와 관리

### 2. 건축물의 철거 등의 신고

#### 2.2 건축물의 해체공사 감리자의 지정 등(건관법31조)

##### 1) 감리자 지정

- 지정권자 : 허가권자
- 감리대상 : 건축물 해체허가를 받은 건축물
- 자격 : 건축사법 또는 건설기술진흥법의 감리자격이 있는 자 중 '해체공사 감리업무 교육 이수자'

##### 2) 상주감리 대상

- 해체허가 대산 건축물
- 해체신고 대상 중 특수구조건축물
- 해체건물에 10t 이상 장비 적재
- 폭파하여 해체하는 경우
- 관리/농림/자연환경보전 지역의 높이 12m 미만 건축물의 해체
- 조례로 전하는 건축물

#### 2.3 건축물의 해체공사 완료 및 멸실신고(건관법33조)

##### 1) 신고시기 -> 허가권자

- 철거 : 철거예정일 3일 전(접수후 10일 이내 가/부 회신)
- 멸실 : 멸실 후 30일 이내
- 허가대상 : 감리완료보고서 제출일 기준
- 신고대상 : 폐기물 반출 완료일 기준

## 제3장 건축물의 유지와 관리

### 3. 건축지도원 (건관법 37조, 령24조))

#### 1) 건축지도원 지정

- 특별자치시장/도지사, 시장/군수/구청장
- 건축물의 적절한 유지관리를 위해 조례로 지정
  - \* 건축 직렬 공무원
  - \* 건축에 관한 학식 풍부한 자

#### 2) 건축지도원 임무: 확인. 지도. 단속

- 신고 건축물 시공지도, 위법시공여부
- 대지, 높이/형태, 구조/화재안전, 설비 적법성
- 허가/신고 없이 건축/용도변경 단속

### 4. 건축물대장 (건관법 38조, 령25조)

#### 1) 기재 및 보관 의무, 목적

- 특별자치시장/도지사, 시장/군수/구청장
- 건축물의 소유 및 이용 상태 확인
- 건축 정책의 기초자료로 활용

#### 2) 기재 대상

- 건축법에 의한 사용승인서를 교부한 경우
- 건축허가/신고 대상 외 공사 완료 후 그 건축물에 대해 기재 요청이 있는 경우
- 그 외 승에서 정하는 경우

#### 3) 작성단위

- 건축물 1동 단위, 동일 대지 내 각 건축물마다
  - \* 부속건축물은 주건축물에 포함해 작성

#### 4) 종류

일반건축물대장	고유권 1인
집합건축물대장	2인 이상

### 5. 등기촉탁 (건관법 39조)

#### 1) 등기촉탁자

- 특별자치시장/도지사, 시장, 군수, 구청장

#### 2) 촉탁사유: 기재 내용 중

- 지번 변동, 행정구역 명칭 변동
- 철거, 멸실 신고(건관법)
- 사용승인 내용 중 면적, 구조, 용도, 층수 변경

#### 3) 담당기관

- 관할등기소