국토교통부 고시 제2014-343호

「주택법」 제42조의3제5항에 따른 「증축형 리모델링 안전진단 기준」을 다음과 같이 제정하여 고시합니다.

2014년 6월 11일

국토교통부장관

증축형 리모델링 안전진단 기준 제정

증축형 리모델링을 위한 안전진단 기준을 다음과 같이 제정한다.

증축형 리모델링 안전진단 기준

제1장 총칙

제1절 목적

1-1-1. 이 기준은 「주택법」 제42조의3제5항에 따라 증축형 리모델링을 위한 안전진단의 실시 방법 등에 필요한 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2절 용어의 정의

1-2-1. 1차 안전진단 : 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제42조의3제1항에 따라 증축형 리모델링을 하려는 자(이하 "조합등"이라 한다)가 시장·군수·구청장(이하 "시장·군수"라 한다)에게 요청하여 해당 건축물의 증축 가능 여부의 확인 등을 위하여 실시하는 안전진단을 말한다.

1-2-2. 2차 안전진단 : 법 제42조의3제4항에 따라 수직증축형 리모델링을 허가한 후에 해당 건축물의 구조안전성 등에 대한 상세 확인을 위하여 실시하는 안전진단을 말한다.

제3절 적용범위

1-3-1. 시장·군수는 증축형 리모델링을 위한 안전진단의 실시 여부를 결정하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 한다) 제12조제3항 및 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」에 따라 현지조사를 실시할 수 있다.

(1) 현지조사의 표본은 단지배치, 동별 준공일자·규모·형태 및 세대 유형 등을 고려하여 골고루 분포되게 선정하되, 최소한으로 조사해야 할 표본 동 수의 선정 기준은 다음 표와 같다.

규모(동수)	산 식	최소 조사동수	비 고
10동 이하	전체 동수의 20%	1~2동	
11 ~ 30	2 + (전체 동수 - 10) × 10%	3~4동	
31 ~ 70	4 + (전체 동수 - 30) × 5%	5~6동	
71동 이상	-	7동	

★ 동 수 선정시 소수점 이하는 올림으로 계산함

(2) 현지조사에서 최소한으로 조사해야 할 세대수는 조사 동당 1세대를 기본으로 하되, 단지 당 최소 3세대 이상으로 한다.

(3) 현지조사의 조사항목은 다음과 같다.

조 사 항 목	중 점 평 가 사 항	비 고
지 반 상 태	· 지반침하상태(침하여부, 침하량, 진행성) · 지반침하유형(부동침하, 전체침하)	모든 구조형식 평가
변 형 상 태	· 건축물 기울기 · 바닥판 변형 (경사변형, 휨변형)	〃
균 열 상 태	· 균열유형(구조균열, 비구조균열, 지반침하로 인한 균열) · 균열상태(형상, 폭, 진행성, 누수)	〃
하 중 상 태	· 하중상태(고정하중, 활하중, 과하중 여부)	〃
구조체 노후화상태	· 철근노출 및 부식상태, 박리/ 박락상태, 백화상태, 누수상태	〃
구조부재의 변경 상태	· 구조부재의 철거, 변경 및 신설	〃

1-3-2. 증축형 리모델링을 위한 안전진단은 이 기준에 따라 실시하여야 한다. 구체적인 안전진단 방법이나 실시요령은 한국시설안전공단이 정하는 증축형 리모델링 안전진단 매뉴얼(이하 "매뉴얼"이라 한다)을 참고한다.

1-3-3. 이 기준은 철근콘크리트 구조의 공동주택에 적용한다. 다만, 철근콘크리트 구조가 아닌 공동주택에 대하여는 시장·군수의 요청에 의하여 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 안전진단을 실시할 수 있다.

1-3-4. 법 제42조의3에 따라 이 기준으로 실시한 안전진단결과 중 다음에 해당하는 결과는 도정법 제2조제2호다목에 따른 주택재건축사업의 시행 여부를 판단하기 위한 재건축 안전진단에 활용할 수 있다.

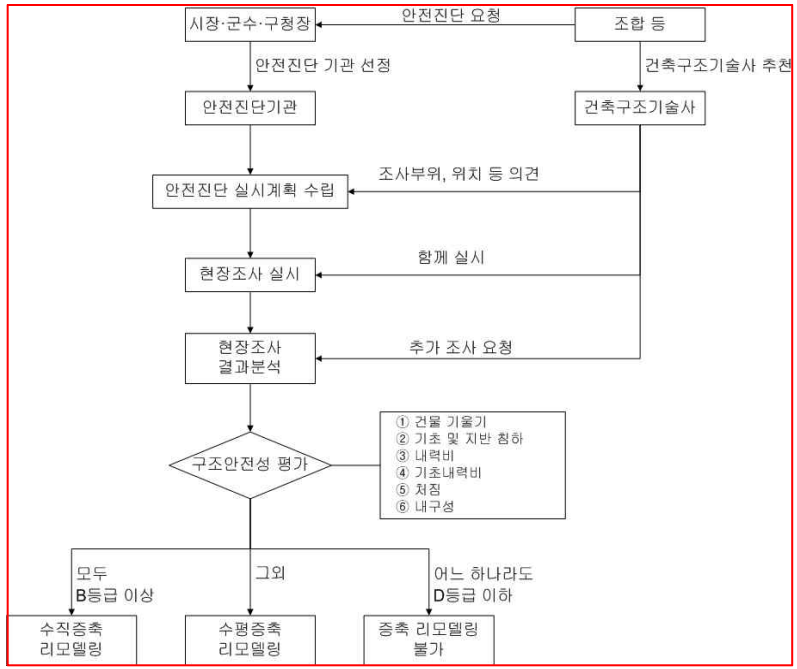
(1) 구조안전성 평가를 위하여 실시한 현장조사 결과

(2) 구조안전성 평가를 위하여 실시한 평가항목 중 재건축 안전진단과 동일한 평가항목에 대한 평가등급, 평가기준 및 성능점수 결과

제2장 1차 안전진단

제1절 현장조사

2-1-1. 1차 안전진단의 시행절차는 다음과 같다.



2-1-2. 안전진단 기관은 조합등이 추천한 건축구조기술사(이하 "구조설계자"라 한다)와 함께 구조안전성 평가를 위한 현장조사를 실시하여야 한다.

2-1-3. 안전진단 기관은 구조설계자의 의견을 들어 현장조사의 평가항목별 조사 부위, 위치 등을 결정하여야 하며, 구조설계자가 요청하는 경우에는 추가 현장 조사를 실시할 수 있다.

2-1-4. 안전진단 기관은 현장조사 결과를 토대로 기존 구조도 등의 적정성을 평가하여야 한다.

2-1-5. 안전진단 기관은 현장조사 결과를 전산화된 도면 등으로 작성하여야 하며 안전진단과 관련된 이해관계자들과 공유하여야 한다.

제2절 구조안전성 평가

2-2-1. 구조안전성 평가는 다음 표와 같이 기울기 및 침하, 내하력, 내구성으로 구분하여 각 평가항목별로 한다.

평가부문	평가항목	조사항목
기울기 및 침하	① 건물 기울기	건물 4면의 기울기
	② 기초 및 지반 침하	기초 및 지반침하
내하력	③ 내력비	콘크리트 강도
		철근배근 상태
		부재단면치수
		하중상태
		부재배치상태
	④ 기초 내력비	지질조사(전단파속도, 지하수위)
	⑤ 처짐	처짐
내구성	⑥ 내구성	콘크리트 중성화
		염분 함유량
		철근부식
		균열
		표면 노후화(박리/박락, 철근노출, 층분리)

2-2-2. 평가항목별 평가등급은 다음 표와 같이 A～E의 5단계로 구분하여 평가한다.

평가등급	A	B	C	D	E
대표 성능점수	100	90	70	40	0
성능점수 (PS) 범위	100≧PS>95	95≧PS>80	80≧PS>55	55≧PS>20	20≧PS≧0

2-2-3. 평가항목별 조사할 표본 및 수량, 평가등급 및 기준은 다음의 방식으로 정한다.

(1) 구조안전성 평가를 위한 조사 동수는 증축 리모델링을 하고자 하는 모든 동을 대상으로 한다.

(2) 구조안전성 평가는 평가항목별 표본을 선정하여 조사하며, 동별 최소 조사층 및 최소 조사부재 수량은 매뉴얼을 참고한다.

(3) 평가항목별 평가등급은 조사결과에 요소별(항목별, 부재별, 층별) 중요도를 고려하여 성능점수를 산정하여 결정하며, 세부 평가기준 및 성능점수 산정방법은 매뉴얼을 참고한다.

제3절 증축형 리모델링 판정기준

2-3-1. 각 평가항목별 평가등급이 모두 B등급 이상(성능점수가 80점 초과)인 경우에는 '수직증축 리모델링 가능'으로 판정한다.

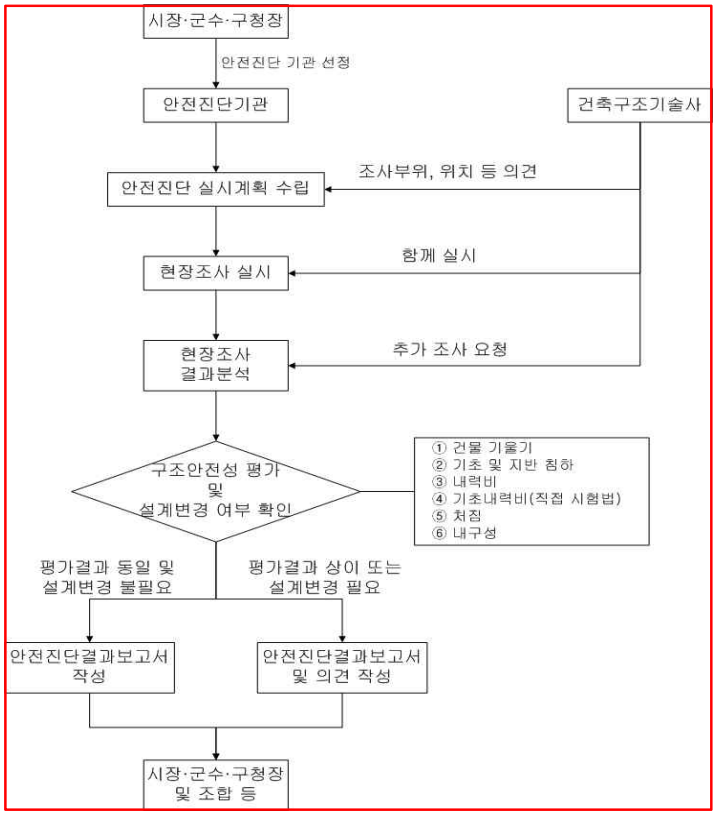
2-3-2. 각 평가항목 중 어느 하나의 평가등급이 D등급 이하(성능점수가 55점 이하)인 경우에는 '증축형 리모델링 불가'로 판정한다.

2-3-3. 평가항목별 평가등급이 2-3-1 및 2-3-2에 해당되지 않은 경우는 '수평증축 리모델링 가능'으로 판정한다.

제3장 2차 안전진단

제1절 현장 조사

3-1-1. 2차 안전진단의 시행절차는 다음과 같다.



3-1-2. 안전진단 기관은 구조설계자와 함께 1차 안전진단에서 평가한 구조안전성 등에 대한 상세 확인을 위한 현장조사를 실시하여야 한다.

3-1-3. 현장조사는 해당 건축물의 마감재를 제거한 상태에서 실시하며, 1차 안전진단시 조사한 부위를 포함하며, 2차 안전진단의 특성에 맞게 표본 수를 늘리고 조사항목을 추가하여야 한다.

제2절 구조안전성 등의 상세 확인

3-2-1. 구조안전성 등의 상세확인은 다음 표와 같이 기울기 및 침하, 내하력, 내구성으로 구분하여 각 평가항목별로 평가한다. 이 중 기초 내력비의 평가는 기초지반 지내력 또는 말뚝 지지력에 대하여 직접 시험법을 적용한다.

평가부문	평가항목	조사항목
기울기 및 침하	① 건물 기울기	건물 4면의 기울기
	② 기초 및 지반 침하	기초 및 지반침하
내하력	③ 내력비	콘크리트 강도
		철근배근 상태
		부재단면치수
		하중상태
		부재배치상태
	④ 기초 내력비	기초지반 지내력/말뚝 지지력
	⑤ 처짐	처짐
내구성	⑥ 내구성	콘크리트 중성화
		염분 함유량
		철근부식
		균열
		표면 노후화(박리/박락, 철근노출, 층분리)

3-2-2. 평가항목별 평가등급 및 기준은 1차 안전진단과 동일하게 하며, 평가항목별 조사할 표본 및 수량은 다음의 방식으로 정한다.

(1) 2차 안전진단의 조사 동수는 증축 리모델링을 하고자 하는 모든 동을 대상으로 한다.

(2) 구조안전성 평가는 평가항목별 표본을 선정하여 조사하며, 2차 안전진단의 동별 최소 조사층 및 최소 조사부재 수량은 매뉴얼을 참고한다.

(3) 평가항목별 평가등급은 1차 안전진단과 동일한 기준으로 조사결과에 요소별(항목별, 부재별, 층별) 중요도를 고려하여 성능점수를 산정하여 결정하며, 세부 평가기준 및 성능점수 산정방법은 매뉴얼을 참고한다.

3-2-3. 안전진단 기관은 현장조사 결과를 토대로 1차 안전진단시 실시한 평가결과와 법 제42조의4제2항에 따른 설계도서의 변경 여부를 확인하여야 한다.

3-2-4. 안전진단 기관은 3-2-3.에 따른 확인결과 평가결과가 상이하거나 구조설계의 변경이 필요한 경우에는 이에 대한 의견을 시장·군수 및 조합등에게 제출하여야 한다.

제4장 부칙

4-1. 이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

4-2. 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 기준을 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2017년 6월 10일까지로 한다.