

「도시 및 주거환경정비법」 제12조제4항에 따른 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」을 다음과 같이 개정하여 고시합니다.

2015년 5월 일

국토교통부장관

## 주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 전부개정

주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 전부를 다음과 같이 개정한다.

### 제1장 총 칙

#### 1-1. 목적

1-1-1. 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제12조제4항에 따른 주택재건축사업의 안전진단의 실시방법 및 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

#### 1-2. 적용 범위 및 방법

1-2-1. 현지조사 및 주택재건축사업의 안전진단(이하 “재건축 안전진단”이라 한다)은 이 기준에 따라 실시하되, 구체적인 실시요령은 한국시설안전공단이 정하는 「주택재건축사업의 안전진단 매뉴얼」(이하 “매뉴얼”이라 한다)이 정하는 바에 따른다.

1-2-2. 이 기준은 철근콘크리트 구조, 프리캐스트 콘크리트 조립식 구조(이하 “PC조”라 한다) 및 조적식 구조(이하 “조적조”라 한다)의 공동주택에 적용한다. 본 기준에서 규정하지 않은 구조의 공동주택에 대한 재건축 안전진단의 실시방법은 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수”라 한다)이 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조에 따른 한국시설안전공단 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원(이하 “한국시설안전기술공단 등”이라 한다)에 자문하여 정한다.

### 1-3. 재건축 안전진단의 성격 및 종류

- 1-3-1. 재건축 안전진단은 ‘현지조사’와 ‘안전진단’으로 구분하며, ‘안전진단’은 ‘구조안전성 평가 안전진단’과 ‘주거환경중심 평가 안전진단’으로 구분한다.
- 1-3-2. ‘현지조사’는 시장·군수가 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제12조 제3항 및 동법 시행규칙 제5조에 따라 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감·설비노후도, 주거환경 적합성을 심사하여 안전진단 실시 여부 등을 결정하기 위하여 실시한다.
- 1-3-3. ‘안전진단’은 시장·군수가 현지조사를 거쳐 ‘안전진단 실시’로 결정한 경우에 안전진단기관에 의뢰하여 실시하는 것으로 ‘구조안전성 평가 안전진단’의 경우 ‘구조안전성’을 평가하여 ‘유지보수’, ‘조건부 재건축’, ‘재건축’으로 판정하고, ‘주거환경중심 평가 안전진단’의 경우 ‘주거환경’, ‘건축 마감 및 설비노후도’, ‘구조안전성’, 및 ‘비용분석’으로 구분하여 평가하여, ‘유지보수’, ‘조건부 재건축’, ‘재건축’으로 판정한다.
- 1-3-4. 시장·군수는 법 제12조제4항에 따라 같은 법 시행령 제20조제4항제1호에 따른 안전진단전문기관이 제출한 안전진단결과보고서를 받은 경우에는 같은 항 제2호 또는 제3호에 따른 안전진단기관에 안전진단결과보고서의 적정 여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.
- 1-3-5. 시장·군수로부터 안전진단결과보고서를 제출받은 시·도지사는 필요한 경우 한국시설안전공단 또는 한국건설기술연구원에 안전진단결과의 적정성 여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.
- 1-3-6. 시장·군수는 안전진단결과 재건축 판정에서 제외되어 「주택법」 제42조 의3에 따른 증축형 리모델링을 위한 안전진단을 실시하는 경우에는 해당 안전진단결과를 「주택법」에 따른 증축형 리모델링을 위한 안전진단에 활용할 수 있다.

### 1-4. 용어의 정의

- 1-4-1. 구조안전성 평가 안전진단 : 재건축연한 도래와 관계없이 내진성능이 확보되지 않은 구조적 결함 또는 기능적 결함이 있는 노후·불량건축물을 대상으로 구조안전성을 평가하여 재건축여부를 판정하는 안전진단을 말한다.
- 1-4-2. 주거환경 중심 평가 안전진단 : 1-4-1. 외의 노후·불량건축물을 대상으로 주거생활의 편리성과 거주 쾌적성 등의 주거환경을 중심으로 평가하여 재건축여부를 판정하는 안전진단을 말한다.

1-4-3. 비용분석 : 건축물 구조체의 보수·보강비용 및 성능회복비용과 재건축 비용을 LCC(Life Cycle Cost) 관점에서 비교·분석하는 것을 말한다. 이 경우 편익과 주택재건축사업시행으로 인한 재산증식효과는 고려하지 않는다.

1-4-4. 조건부 재건축 : 노후·불량건축물에 해당하여 재건축이 가능하나, 붕괴·도괴의 우려 등 치명적인 구조적 결함은 없는 것으로서, 시장·군수가 주택 시장·지역여건 등을 고려하여 재건축시기를 조정할 수 있는 것을 말한다. 안전진단 결과, 종합 성능점수가 31~55점을 받는 경우가 이에 해당한다.

## 1-5. 비용의 부담

1-5-1. 안전진단에 소요되는 비용은 시장·군수가 부담하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 시·도 조례가 정하는 방법과 절차에 따라 안전진단에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.

(1) 법 제4조제3항에 따라 정비계획의 입안을 제안하고자 하는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 경우

(2) 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업을 시행하고자 하는 자가 추진위원회의 구성 승인을 신청하기 전에 해당 사업예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 경우

(3) 법 부칙(법률 제9444호, 2009. 2. 6.) 제9조에 따라 주민 또는 추진위원회가 안전진단의 실시를 요청하는 경우

(4) 법 제3조제9항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 주택재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단을 요청하는 경우

1-5-2. 시·도지사 또는 시장·군수가 안전진단의 필요성 및 안전진단결과의 적정성 여부에 대한 검토를 안전진단기관에 의뢰하는 경우 검토에 필요한 비용은 시·도지사 또는 시장·군수가 부담한다.

## 제2장 현지조사

## 2-1. 안전진단 실시여부의 결정 절차

2-1-1. 시장·군수는 법 제12조제3항에 의거 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조 안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단 실시여부를 결정하여야 한다. 다만, 구조안전성 평가 안전진단의 경우 ‘구조안전성’만 심사하여 안전진단 실시여부를 결정할 수도 있다.

2-1-2. 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제20조제3항에서 정하고 있는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다. 다만, 단계별 정비사업추진계획 등의 사유로 주택재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정되어 안전진단의 실시 시기를 조정하는 경우는 그러하지 아니하다.

## 2-2. 현지조사 표본의 선정

2-2-1. 현지조사의 표본은 단지배치, 동별 준공일자·규모·형태 및 세대 유형 등을 고려하여 골고루 분포되게 선정하되, 최소한으로 조사해야 할 표본 동수의 선정 기준은 다음 표와 같다.

규모(동수)	산 식	최소 조사 동수	비 고
10동 이하	전체 동수의 20%	1~2 동	
11 ~ 30	$2 + (\text{전체 동수} - 10) \times 10\%$	3~4 동	
31 ~ 70	$4 + (\text{전체 동수} - 30) \times 5\%$	5~6 동	
71동 이상	-	7 동	

\* 동 수 선정시 소수점 이하는 올림으로 계산함

2-2-2. 현지조사에서 최소한으로 조사해야 할 세대수는 조사 동당 1세대를 기본으로 하되, 단지당 최소 3세대 이상으로 한다.

2-2-3. 현지조사 결과 ‘안전진단 실시’로 판정하는 경우, 안전진단시 반드시 포함되어야 할 동, 세대 및 조사부위 등을 지정하여야 하며, 이 경우 표본선정의 기본 목적인 대표성 및 객관성을 확보하기 위해 지나치게 문제가 있는 표본 또는 전혀 문제가 없는 표본은 선정하지 않도록 유의한다.

## 2-3. 현지조사 항목

2-3-1. 현지조사의 조사항목은 다음과 같다.

평가분야	평가항목	중점 평가사항
구조 안전성	지반상태	지반침하 상태 및 유형
	변형상태	건물 기울기 바닥판 변형(경사변형, 휨변형)
	균열상태	균열유형(구조균열, 비구조균열, 지반침하로 인한 균열)

		균열상태(형상, 폭, 진행성, 누수)
	하중상태	하중상태(고정하중, 적재하중, 과하중 여부)
	구조체 노후화 상태	철근노출 및 부식상태 박리/박락 상태, 백화, 누수
	구조부재의 변경 상태	구조부재의 철거, 변경 및 신설
	접합부 상태 <sup>1)</sup>	접합부 긴결철물 부식 상태, 사춤상태
	부착모르타르 상태 <sup>2)</sup>	부착모르타르 탈락 및 사춤상태
건축 마감 및 설비 노후도	지붕 마감상태	옥상 마감 및 방수상태/보수의 용이성
	외벽 마감상태	외벽 마감 및 방수상태/보수의 용이성
	계단실 마감상태	계단실 마감상태/보수의 용이성
	공용창호 상태	공용창호 상태/보수의 용이성
	기계설비 시스템의 적정성	난방 방식의 적정성 급수·급탕 방식의 적정성 및 오염방지성능 기타 오·배수, 도시가스, 환기설비의 적정성 기계 소방설비의 적정성
	기계설비 장비 및 배관의 노후도	장비 및 배관의 노후도 및 교체의 용이성
	전기·통신설비 시스템의 적정성	수변전 방식 및 용량의 적정성 등 전기·통신 시스템의 효율성과 안전성 전기 소방 설비의 적정성
	전기설비 장비 및 배선의 노후도	장비 및 배선의 노후도 및 교체의 용이성
주거환경	주거환경	주변토지의 이용상황 등에 비교한 주거환경, 주차환경, 일조·소음 등의 주거환경
	재난대비	화재시 피해 및 소화용이성(소방차 접근 등) 홍수대비·침수피해 가능성 등 재난환경
	도시미관	도시미관 저해정도

1) PC조의 경우에 해당. 2) 조적조의 경우에 해당.

## 2-4. 현지조사 결과의 판정

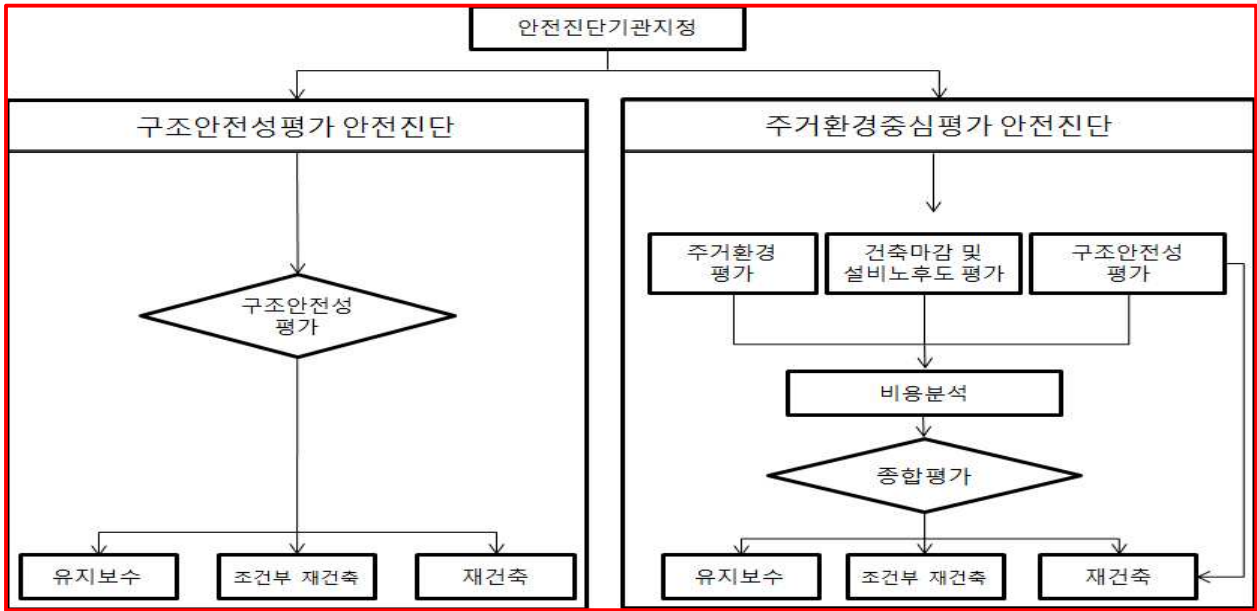
2-4-1. 현지조사는 정밀한 계측을 하지 않고, 매뉴얼에 따라 설계도서 검토와 육안조사를 실시한 후 조사자의 의견을 서식 1 부터 서식 4까지의 현지조사 표에 기술한다.

2-4-2. 현지조사는 조사항목별 조사결과를 토대로 구조안전성 분야, 건축 마감 및 설비노후도 분야, 주거환경 분야의 3개 분야별로 실시한 후 안전진단의 실시여부를 판단한다.

## 제3장 안전진단

### 3-1. 평가절차

3-1-1. 안전진단의 실시는 다음과 같이 구조안전성 평가 안전진단과 주거환경중심 평가 안전진단으로 구분하여 시행한다.



3-1-2. 구조안전성 평가 안전진단은 구조안전성 분야만을 평가하고, 주거환경중심 평가 안전진단은 ‘주거환경’, ‘건축 마감 및 설비노후도’, ‘구조안전성’, ‘비용분석’ 분야를 평가한다.

3-1-3. 주거환경중심 평가 안전진단의 경우 주거환경 또는 구조안전성 분야의 성능점수가 20점 이하의 경우에는 그 밖의 분야에 대한 평가를 하지 않고 ‘재건축 실시’로 판정한다.

3-1-4. 구조안전성, 주거환경, 건축마감 및 설비 노후도 분야의 평가등급 및 성능점수의 산정은 다음 표에 따른다.

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

### 3-2. 구조안전성 평가

3-2-1. 구조안전성 평가는 표본을 선정하여 조사하고, 조사결과에 요소별(항목별·부재별·층별) 중요도를 고려하여 성능점수를 산정한 후, A~E등급의 5단계로 구분하여 평가한다.

3-2-2. 구조안전성 평가는 기울기 및 침하, 내하력, 내구성의 세 부문으로 나누어 표본 동에 대하여 표본동 전체 또는 부재 단위로 조사한다. 각 부문별 평가항목은 다음과 같다.

평가부문	평가항목	
기울기 및 침하	건물 기울기	
	기초침하	
내하력	내력비	콘크리트 강도
		철근배근상태
		부재단면치수
		하중상태
		접합부 용접상태 <sup>1)</sup>
		접합 철물 치수 <sup>1)</sup>
		보강·긴결철물 상태 <sup>2)</sup>
		조적개체 강도 <sup>2)</sup>
	조적벽체 두께, 길이 <sup>2)</sup>	
처짐		
내구성	콘크리트 중성화	
	염분 함유량	
	철근부식	
	균열	
	표면 노후화	
	접합부 긴결철물의 부식 <sup>1)</sup>	
	사춤콘크리트 및 모르타르 탈락 <sup>1)</sup>	
	부착 모르타르 상태 <sup>2)</sup>	

1) PC조의 경우에 해당.

2) 조적조의 경우에 해당.

### 3-2-3. 표본의 선정

- (1) 구조안전성 평가의 표본은 단지규모, 동(棟) 배치 및 세대분포 등을 고려하여 선정한다.
- (2) 조사 동수의 기준은 다음 표의 기준 이상으로 하며, 현지조사 결과에서 제시한 동을 반드시 포함하여야 하며, 부득이하게 포함하지 못할 경우에는 타당한 사유를 명시하여야 한다. 다만, 50세대 이하인 연립주택 또는 다세대 주택인 경우에는 최소 조사 동수의 1/2로 할 수 있다.

전체동수(동)	최소 조사 동수(동)	선정 방법
3동 이하	1동	-구조형식이 다른 동 선정
4 ~ 13	2~3동	-층수가 다른 동 선정
14 ~ 26	4~5동	-세대규모(평형)가 다른 동을 선정
27 ~ 46	6~7동	-단지를 대표할 수 있는 동 선정
47동 이상	8동	-외관조사에서 구조적으로 취약하다고 판단되는 동 선정

### 3-2-4. 성능점수 산정

- (1) 동별 평가 결과로부터 단지 전체에 대한 구조안전성을 평가한다.

$$\text{구조안전성 성능점수} = \frac{\sum(\text{동별 점수})}{\text{조사 동수}}$$

(2) 구조안전성 평가결과는 [서식 5] 『구조안전성 평가표』를 활용하여 작성한다.

### 3-3. 주거환경 평가

3-3-1. 주거환경 분야는 표본을 선정하여 조사하고, 조사결과에 항목별 중요도를 고려하여 성능점수를 산정한 후, A~E등급의 5단계로 구분하여 평가한다. 이 경우 도시미관, 소방활동의 용이성, 침수피해 가능성, 세대당 주차대수, 일조환경, 노약자와 어린이 생활환경은 단지전체에 대해 조사하고, 소방활동의 용이성, 일조환경은 단지전체 뿐 아니라 표본 동을 선정하여 평가한다. 또한, 사생활침해, 에너지효율성, 실내생활공간의 적정성은 단지, 동뿐만 아니라 표본 세대를 선정하여 평가한다.

3-3-2. 주거환경 평가는 도시미관, 소방활동의 용이성, 침수피해 가능성, 세대당 주차대수, 일조환경 사생활침해, 에너지효율성, 노약자와 어린이 생활환경, 실내생활공간의 적정성 등 9개의 항목에 대하여 조사·평가한다.

3-3-3. 주거환경 분야의 표본은 단지 및 동(棟) 배치를 고려하여 선정하며, 최소 조사동수는 3-2-3을 따르고, 최소 조사 세대수는 3-4-4를 따른다.

#### 3-3-4. 성능점수 산정

(1) 주거환경 평가 성능점수는 도시미관, 소방활동의 용이성, 침수피해 가능성, 세대당 주차대수, 일조환경, 사생활침해, 에너지효율성, 노약자와 어린이 생활환경, 실내생활공간의 적정성에 대한 성능평가 점수와 해당 항목의 가중치를 고려하여 산정한다.

주거환경 평가 성능점수

$$= \sum(\text{평가항목별 성능점수 } i \times \text{평가항목별 가중치 } i)$$

(2) 주거환경 분야의 평가결과는 [서식 6] 『주거환경 평가표』를 활용하여 작성한다.

### 3-4. 건축 마감 및 설비노후도 평가

3-4-1. 건축 마감 및 설비노후도 평가는 표본을 선정하여 조사하고, 조사결과에 요소별(부문별·항목별) 중요도를 고려하여 성능점수를 산정한 후, A~E 등급의 5단계로 구분하여 평가한다.

3-4-2. 건축마감 및 설비 노후도 분야의 평가는 건축마감, 기계설비 및 전기·

통신설비 노후도의 3가지 부문으로 나누어 평가한다.

3-4-3. 건축 마감 및 설비 노후도 분야의 각 부문별 평가항목은 다음과 같다.

평가부문	평가항목
건축 마감	지붕 마감상태
	외벽 마감상태
	계단실 마감상태
	공용창호 상태
기계설비 노후도	시스템성능
	난방설비
	급수·급탕설비
	오·배수설비
	기계소방설비
	도시가스설비
전기·통신 설비 노후도	시스템 성능
	수변전 설비
	전력간선설비
	정보통신설비
	옥외전기설비
	전기소방설비

3-4-4. 건축마감 및 설비노후도 분야의 표본 선정중 최소 조사동수는 3-2-3을 따르고, 최소 조사 세대수는 다음과 같다.

규 모(세대)	산 식
100이하	$100 \times 10 \%$
101이상~300이하	$10 + (\text{전체 세대수} - 100) \times 5\%$
301이상~500이하	$20 + (\text{전체 세대수} - 300) \times 4\%$
501이상~1,000이하	$28 + (\text{전체 세대수} - 500) \times 3\%$
1,001이상~3,850이하	$43 + (\text{전체 세대수} - 1000) \times 2\%$
3,851 이상	100세대

\* 세대수 선정시 소수점 이하는 올림으로 계산함

3-4-5. 성능점수 산정

(1) 건축 마감, 기계설비노후도, 전기·통신설비노후도의 평가항목별 성능점수와 해당항목의 가중치를 고려하여 산정한다.

$$\begin{aligned} & \text{건축 마감 및 설비노후도 성능점수} \\ & = \sum(\text{평가항목별 성능점수 } i \times \text{평가항목별 가중치 } i) \end{aligned}$$

(2) 건축 마감 및 설비노후도 분야의 평가결과는 [서식 7] 『건축 마감 및 설비노후도 평가표』를 활용하여 작성한다.

### 3-5. 비용분석

3-5-1. 비용분석 분야의 평가 절차와 방법은 다음과 같다.

- (1) 비용분석 분야는 개·보수를 하는 경우의 총비용과 재건축을 하는 경우의 총비용을 LCC(생애주기 비용)적인 관점에서 비교·분석하여 평가값( )을 산출한 후, A~E등급의 5단계로 구분하여 평가한다.
- (2) 평가값( )은 개·보수하는 경우의 주택 LCC의 년가(Equivalent Uniform Annual Cost)에 대한 재건축 하는 경우의 주택 LCC의 년가의 비율로 산정한다.
- (3) 비용분석은 내용연수, 실질이자율(할인율), 비용산정 근거 등 기본적인 사항과 개·보수 비용, 재건축 비용 등을 고려하여 시행한다.
- (4) 비용분석 분야의 평가 결과는 [서식 8] 『비용분석표』를 활용하여 작성한다.

3-5-2. 주택의 내용연수와 실질이자율(할인율) 등을 확정한다.

- (1) 구조형식별 공동주택의 내용연수는 법인세법 시행규칙 제15조 제3항(건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수 범위표)을 따른다. 개·보수 후의 주택의 내용연수는 성능회복 수준에 비례하고, 성능회복수준은 그에 소요된 비용에 의하여 결정되는 것으로 가정하여 결정한다.
- (2) 실질이자율은 다음과 같은 식으로 구하고 과거 5년 정도의 수치를 산술 평균한 값을 적용한다. 물가상승률은 한국은행의 경제통계연보와 통계청의 주요경제지표에서 제시한 자료를 사용하고, 기업대출금리를 명목이자율로 사용한다.

$$i = \frac{(1+i_n)}{(1+f)} - 1$$

$i$ : 실질이자율       $i_n$ : 명목이자율       $f$ : 물가상승율

(3) 내용연수와 실질이자율 결정에 관한 상세한 내용은 매뉴얼에 따른다.

3-5-3. 개·보수비용과 재건축 비용을 산정한다.

- (1) 개·보수 비용은 철거공사비, 구조체 보수·보강비용(내진보강 비용 포함), 건축 마감 및 설비 성능회복비용, 유지관리비, 개·보수 기간의 이주비 등을 고려하여 산정한다.
- (2) 재건축 비용은 기존 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는데 소요되는 제반비용으로 철거공사비와 건축물 신축공사비, 재건축 공사기간 중의 이주비용 등을 포함한다.

3-5-4. 비용분석의 평가값( )에 따른 대표점수는 다음과 같다.

평가값(a <sup>1)</sup> )	대표점수
0.69 이하	100
0.70~0.79	90
0.80~0.89	70
0.90~0.99	40
1.00 이상	0

1)  $a = \frac{\text{개·보수하는 경우 주택 LCC의 년가}}{\text{재건축 하는 경우 주택 LCC의 년가}}$

### 3-6. 종합판정

3-6-1. 주거환경중심 평가 안전진단의 경우 주거환경, 건축마감 및 설비노후도, 구조안전성, 비용분석 점수에 다음 표의 가중치를 곱하여 최종 성능점수를 구하고, 구조안전성 평가 안전진단의 경우는 [서식 5]에 따른 구조안전성 평가결과 성능점수를 최종 성능점수로 한다.

구분	가중치
주거환경	0.40
건축마감 및 설비노후도	0.30
구조안전성	0.20
비용분석	0.10

3-6-2. 최종 성능점수에 따라 다음 표와 같이 ‘유지보수’, ‘조건부 재건축’, ‘재건축’으로 구분하여 판정한다.

최종 성능점수	판 정
55 초과	유지보수
30 초과~55 이하	조건부 재건축
30 이하	재건축

## 제4장 부 칙

4-1. 이 기준은 2015년 5월 29일부터 시행한다.

4-4. 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제334호)에 따라 이 고시를 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여야 하는 2018년 5월 28일까지 효력을 가진다.

[서식 1] 현지조사 - 공동주택 개요

1. 공동주택 개요	작성일자	년	월	일	작성자																					
<p>1.1 건물명 : _____</p> <p>1.2 소재지 : _____</p> <p>1.3 준공일자 : _____년 _____월 _____일 (경과년수 _____년 _____개월 )                      _____년 _____월 _____일 (경과년수 _____년 _____개월 )                      (동별 준공연도가 다를 경우는 최초/ 최후 준공 동(棟)만 기록)</p> <p>1.4 규모 : _____개동 _____세대 / 총연면적 : _____ <math>m^2</math>                      기본평형 : _____평형                      기본층수 : 지하 _____층, 지상 _____층                      (기본평형 및 기본동수는 대표적인 것 기록)</p> <p>1.5 준공도서 보관유무</p> <p>1) 준공도면 : <input type="checkbox"/> 유 <input type="checkbox"/> 무 <input type="checkbox"/> 기타 ( _____ )</p> <p>2) 구조계산서 : <input type="checkbox"/> 유 <input type="checkbox"/> 무 <input type="checkbox"/> 기타 ( _____ )</p> <p>3) 지질조사서 : <input type="checkbox"/> 유 <input type="checkbox"/> 무 <input type="checkbox"/> 기타 ( _____ )</p> <p>4) 건물관리대장 : <input type="checkbox"/> 유 <input type="checkbox"/> 무 <input type="checkbox"/> 기타 ( _____ )</p> <p>5) 기타 : _____</p> <p>1.6 건물이력 주요사항 (용도변경, 증·개축, 보수·보강, 구조변경, 리모델링 등)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="width: 15%;">일자</th> <th style="width: 60%;">주요사항</th> <th style="width: 25%;">기타</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>						일자	주요사항	기타																		
일자	주요사항	기타																								

[서식 2] 현지조사- 설계기준 및 기본현황 검토

2. 설계기준 및 기본현황 검토	
2.1	<p>구조 설계</p> <p>1) 구조형식 : <input type="checkbox"/> RC 벽식구조   <input type="checkbox"/> RC 가구식 구조   <input type="checkbox"/> 조적조 (                    )  <input type="checkbox"/> PC 벽식구조   <input type="checkbox"/> PC 가구식 구조   <input type="checkbox"/> 기타 (                    )</p> <p>2) 기초형식 : <input type="checkbox"/> Pile 기초   <input type="checkbox"/> Mat 기초   <input type="checkbox"/> 독립기초   <input type="checkbox"/> 줄기초   <input type="checkbox"/> 기타 (                    )</p> <p>3) 설 계 법 : <input type="checkbox"/> 허용응력 설계법   <input type="checkbox"/> 극한강도 설계법   <input type="checkbox"/> 불명</p> <p>4) 내진설계 : <input type="checkbox"/> 적용   <input type="checkbox"/> 미적용   <input type="checkbox"/> 불명</p> <p>5) 사용재료의 강도</p> <p>① 콘크리트 : <math>f_{ck} =</math> _____ MPa ,   <input type="checkbox"/> 불명</p> <p>② 철     근 : <math>f_y =</math> _____ MPa ,   <input type="checkbox"/> 불명</p> <p>③ 철     골 : <math>F_y =</math> _____ MPa ,   <input type="checkbox"/> 불명</p> <p>④ 조     적 : <math>f'm =</math> _____ MPa ,   <input type="checkbox"/> 불명</p> <p>6) 지 내 력 : _____ KN/m<sup>2</sup>,   <input type="checkbox"/> 불명</p> <p>7) Pile : <input type="checkbox"/> 유 ( <input type="checkbox"/> RC Pile   <input type="checkbox"/> PHC Pile   <input type="checkbox"/> 강관 Pile )   <input type="checkbox"/> 무   <input type="checkbox"/> 불명</p> <p>① 규     격 : _____      ② 허용지지력 : <math>f_p =</math> _____ N</p> <p>8) 설계 지하수위 : GL - _____ m,   <input type="checkbox"/> 불명</p>
2.2	<p>설비 설계</p> <p>1) 기계설비방식 :</p> <p>① 난방방식 : <input type="checkbox"/> 개별   <input type="checkbox"/> 중앙   <input type="checkbox"/> 지역,</p> <p>② 급수방식 : <input type="checkbox"/> 고가수조   <input type="checkbox"/> 가압펌프   <input type="checkbox"/> 시직수</p> <p>2) 배관재질</p> <p>① 난     방 : _____      ② 급수·급탕 : _____</p> <p>③ 오     배 수 : _____      ④ 소     화 : _____</p> <p>⑤ 가     스 : _____      ⑥ 수     조 : _____</p> <p>3) 전기설비방식 : 수전방식 _____      수전용량 _____ kVA</p> <p>4) 소화설비 설치현황 및 현행법규 만족여부</p> <p>① 기계 : _____</p> <p>② 전기 : _____</p>
2.3	<p>도시계획 관련</p> <p>1) 현 지역지구 : _____</p> <p>2) 건폐율        : 현재 _____ %      현행기준 _____ %</p> <p>3) 용적률        : 현재 _____ %      현행기준 _____ %</p> <p>4) 주차대수     : 현재 _____ 대      현행기준 _____ 대</p> <p>5) 주변도로현황 : _____</p>



### 3.2 분야별 현지조사표(주거환경 분야)

조사항목	평가등급					참 고 사 항
	A	B	C	D	E	
주거환경						
재난대비						
도시미관						
주거환경 등급						

※ 등급 판정 사유

\_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일

현지조사자

(서명 또는 날인)

### 3.3 분야별 현지조사표 (건축 마감 및 설비노후도 분야)

조사항목		평가등급					참고사항
		A	B	C	D	E	
건축마감 상태	지붕 마감상태						
	외벽 마감상태						
	계단실 마감상태						
	공용 창호상태						
<b>건축 마감 등급</b>							

기계설비 상태	기계설비 시스템의 적정성						
	기계설비 장비 및 배관의 노후도						
전기·통신 설비 상태	전기설비 시스템의 적정성						
	전기설비 장비 및 배선의 노후도						
<b>설비노후도 등급</b>							

※ 등급 판정 사유

\_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일

현지조사자

(서명 또는 날인)

[서식 4] 현지조사 결과표

4. 현지조사 결과			
4.1 조사항목별 등급			
평가항목	구조안전성	건축 마감 및 설비노후도	주거환경
등급			
4.2 안전진단 필요 여부			
<input type="checkbox"/> 필요 <input type="checkbox"/> 불필요			
4.3 조사 의견			
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">                         _____년 _____월 _____일                     </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span style="font-size: 1.2em;">현지조사자</span> <span style="font-size: 1.2em;">(서명 또는 날인)</span> </div>			
4.4 표본선정			
(판정 결과 안전진단이 필요한 경우, 안전진단 표본 선정시 포함되어야 할 동 및 세대)			
구분	현 황	표본 선정	
동	총 동		
세대	총 세대		

[서식 5] 구조안전성 평가표

『구조안전성 평가표』

구 분		평가등급 (동수)						비 고
		A	B	C	D	E	소계	
부문별 평가	기울기 및 침하							
	내하력							
	내구성							
동별 평가								
구조안전성 평가		성능점수(환산) : / 평가등급 :						

No	동	평 가 부 문	부문별 평가		동별 평가		구조안전성 평가		비 고
			점수	등급	점수	등급	성능점수	평가등급	
1		기울기 및 침하			*				
		내하력							
		내구성							
2		기울기 및 침하							
		내하력							
		내구성							
3		기울기 및 침하					**		
		내하력							
		내구성							
·		기울기 및 침하							
		내하력							
		내구성							
n		기울기 및 침하							
		내하력							
		내구성							

\* 부문별 평가점수 중 최저점수

\*\* 동별 평가점수의 산술평균

▷ 특기사항 및 총평

『주거환경 평가표』

평가항목	평가등급					성능 점수	가중치	성능점수 x 가중치	비고
	A	B	C	D	E				
도시미관							0.075		단지
소방활동의 용이성							0.175		단지/동
침수피해 가능성							0.15		단지
세대당 주차대수							0.20		단지
일조환경							0.10		단지/동
사생활침해							0.10		단지/ 동/세대
에너지효율성							0.10		단지/ 동/세대
노약자와 어린이 생활환경							0.05		단지
실내생활공간의 적정성							0.05		단지/ 동/세대
<b>합 계</b>							<b>1.00</b>		
<b>주거환경 평가</b>	<b>성능점수(환산) :        / 평가등급 :</b>								

▷ 특기사항 및 총평

[서식 7] 건축 마감 및 설비노후도 평가표

『건축 마감 및 설비노후도 평가표』

단지(團地)명 : \_\_\_\_\_

조사일 :     년     월     일

중분류	평가등급					성능점수	가중치	성능점수 × 가중치	비고
	A	B	C	D	E				
건축 마감							0.40		
기계설비노후도							0.30		
전기·통신 설비노후도							0.30		
합계							1.00		
건축 마감 및 설비노후도 평가	성능점수(환산) :     / 평가등급 :								

\* 해당 부문별 성능점수를 산술평균하여 성능점수를 산정한다.

\*\* PC조 및 조적조도 동일한 가중치 적용

▷ 특기사항 및 총평

[서식 8] 비용분석표

『비용분석표』

구분	세부항목		산정결과	비고
기본사항	적용 내용연수(년)	개·보수 후		
		재건축 후		
	적용 실질이자율 (%)			

비용산정 (원/㎡)	개·보수 비용	철거공사비		
		구조체 보수·보강 비용		
		건축 마감 및 설비성능 회복비용		
		이주비		
		소 계		
	개·보수 후 유지관리비			
	<b>합 계</b>			
	재건축 비용	철거공사비		
		건축공사비		
		이주비		
소 계				
재건축 후 유지관리비				
<b>합 계</b>				

비용분석	개·보수 후 LCC 년가(원/㎡)		
	재건축 후 LCC 년가(원/㎡)		
	a 값		
<b>평가등급</b>			

▷ 특기사항 및 총평

--