

국토교통부 고시 제2016 - 180호

「건축법」 제65조의2제4항, 「지능형건축물 인증에 관한 규칙」에 따른 지능형건축물 인증기준을 다음과 같이 개정·고시합니다.

2016년 4월 8일

국토교통부 장관

지능형건축물 인증기준

제1조(목적) 이 기준은 「건축법」 제65조의2제4항과 「지능형건축물의 인증에 관한 규칙」에서 위임한 사항 등을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(인증대상 건축물) 「지능형건축물의 인증에 관한 규칙」(이하 “규칙”이라 한다.) 제2조에 따른 지능형건축물 인증적용 대상 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 주거시설(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택 및 제2호에 따른 공동주택)
2. 비주거시설(「건축법 시행령」 별표 1 제3호부터 제28호까지의 건축물)

제3조(인증심사기준) ① 지능형건축물 인증기관의 장은 별표 1, 별표 2의 건축물 종류별 인증심사기준에 따라 인증업무를 실시하여야 한다.

② 제2조에 해당하는 인증대상 건축물 중 2개 이상의 용도가 복합되어 있는 건축물에 대하여는 각 용도별로 인증심사기준에 따라 평가하고, 별표 4의 복합건축물 인증등급 산정방법에 따라 각 용도별 연면적을 가중평균하여 최종 인증점수를 산출한다.

③ 건축물이 있는 대지에 기존 건축물과 떨어져 증축하는 경우에는 증축 건축물 주변에 가상의 대지경계선을 설정하여 건축물 외부환경 관련 항목에 대하여 평가할 수 있으며, 그 외 항목은 동일하게 평가 한다. 이 경우 가상의 대지 경계선은 해당 건축물의 용적률에 근거하여 설정하며, 가상의 대지 경계선은 인증을 신청하는 자가 제시할 수 있다.

④ 운영기관의 장은 인증제도의 활성화와 인증제도의 효율적 수행을 위하여 필요한 경우 규칙 및 본 기준에 저촉되지 않는 범위 안에서 국토교통부장관의 승인을 받아 시행세칙을 정하여 운영할 수 있다.

제4조(인증등급) 규칙 제7조제1항에 따라 인증등급은 1등급부터 5등급까지 5단계로 구분하며, 등급별 점수기준은 별표 3과 같다.

제5조(지능형건축물 자체평가서 작성요령) 규칙 제6조제1항과 제11조제1항에 따라 지능형건축물 인증을 받으려는 자는 별표 5에 따라 지능형건축물 자체평가서를 작성하여야 한다.

제6조(인증 유효기간) ① 인증의 유효기간은 인증일부터 5년으로 한다.

② 건축주 등은 필요한 경우 제1항에 따른 유효기간이 만료되기 90일전까지 같은 건축물에 대하여 재인증을 신청할 수 있다.

③ 제2항에 따라 재인증을 신청하는 경우에는 규칙 제6조부터 제10조까지를 준용한다.

④ 규칙 제11조에 따른 예비인증은 사용승인 또는 사용검사일까지 유효하다.

제7조(사후관리의 범위) 규칙 제12조제3항에 따른 지능형건축물 인증의 사후관리는 다음 각 호에 의하여야 한다.

1. 인증 소유자는 설치된 지능형 건축물의 안정적인 가동을 위하여 유지보수 관련사항을 성실히 수행하여야 한다.
2. 인증 소유자는 설치된 지능형 건축물의 설비에 대하여 가동실적을 알 수 있는 운전데이터 등 인증기관이 요구하는 자료를 성실히 제공하여야 한다.
3. 운영기관의 장은 인증기관으로 하여금 사후관리 계획을 매년 수립하여 시행하도록 할 수 있으며 그 결과를 운영기관의 장에

게 보고 하게 할 수 있다.

4. 운영기관의 장은 제3호에 따라 보고받은 사후관리 결과를 국토교통부장관에게 보고하고, 필요한 조치를 강구하여야 한다.

제8조(인증운영위원회의 기능) 규칙 제13조에 따른 인증운영위원회(이하 “위원회”라 한다)는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 규칙 제3조에 따른 인증기관의 지정에 관한 사항
2. 규칙 제5조에 따른 인증기관 지정의 취소에 관한 사항
3. 제3조에 따른 인증심사기준의 제·개정에 관한 사항
4. 그 밖에 지능형건축물 인증제도의 운영과 관련된 중요사항

제9조(인증운영위원회 구성) ① 위원회는 위원장 1명을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 국토교통부장관이 소속 고위공무원을 지정하여 임명한다. 이 경우 인증업무 담당부서장이 위원회의 간사를 담당한다. 다만, 필요한 경우 국토교통부장관은 인증운영위원회의 운영을 운영기관에 위탁할 수 있으며, 이 경우 위원장은 운영기관의 임원으로 할 수 있다.

② 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 위촉하는 자로 한다.

1. 관련분야의 직무를 담당하는 중앙행정기관의 소속 공무원
2. 규칙 별표 1에 따른 전문분야에서 5년 이상 경력이 있는 대학교수 이상인 자

3. 규칙 별표 1에 따른 전문분야에서 5년 이상 연구경력이 있는 연구기관의 선임연구원급 이상인 자

4. 규칙 별표 1에 따른 전문분야에서 7년 이상 근무한 기업의 부사장 이상인 자

5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지와 동등 이상의 자격이 있다고 국토교통부장관이 인정하는 자

③ 위원장과 위원의 임기는 2년으로 하되, 1회에 한하여 연임할 수 있다. 다만, 공무원인 위원은 보직의 재임기간으로 한다.

제10조(인증운영위원회 운영) ① 위원회는 분기별 1회 개최함을 원칙으로 하되, 필요한 경우 위원장이 이를 소집하거나 재적위원 3분의 1 이상의 요청으로 개최할 수 있다.

② 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개최하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하되, 가부 동수인 경우에는 부결된 것으로 본다.

③ 위원장은 심의안건과 이해관계가 있는 위원을 당해 위원회 참석대상에서 제외하며, 위원회에 참석한 위원에 대하여는 예산의 범위내에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

제11조(인증 수수료) ① 규칙 제6조제1항 및 규칙 제11조제1항에 따라 인증을 신청하고자 하는 자는 인증신청을 할 때 인증 수수료를 함께 납부하여야 한다.

② 제1항에 따른 인증 수수료는 별표 6에서 정하는 금액 이하로 하고, 납부방법, 납부기간, 그 밖에 필요한 사항은 인증기관의 장이 따로 정할 수 있다.

제11조의2(운영기관의 지정) ① 국토교통부장관은 「녹색건축물 조성 지원법」 제23조에 따라 지정된 녹색건축센터 중 한국감정원을 지능형건축물 인증 운영기관으로 지정하여, 다음 각 호의 업무를 수행하도록 할 수 있다.

1. 인증관리시스템의 운영에 관한 업무
2. 인증기관의 평가·사후관리 및 감독에 관한 업무
3. 인증제도의 홍보, 교육, 컨설팅, 조사·연구 및 개발 등에 관한 업무
4. 인증제도 개선 및 활성화를 위한 업무
5. 인증 관련 통계 분석 및 활용에 관한 업무
6. 인증제도의 운영과 관련하여 국토교통부장관이 요청하는 업무

② 운영기관의 장은 운영기관의 사업계획 등을 다음 각 호에서 정하는 기간까지 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

1. 전년도 사업추진 실적 및 해당년도 사업계획 : 매년 1월 31일까지
2. 분기별 인증 현황 : 매 분기 말일을 기준으로 다음 달 15일까지

제12조(인증표시 홍보기준) ① 건축주 등은 건축물과 직접 관련

있는 인쇄물, 광고물 등에 인증사항을 홍보할 수 있으며, 이 경우 인증범위, 인증기관명, 인증일자를 반드시 포함하여야 한다.

② 인증을 득한 건축주는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제3조(부당한 표시·광고 행위의 금지규정)을 준수하여야 한다.

제13조(완화기준의 적용방법 등) ① 「건축법」 제65조의2제6항에

따른 완화기준을 적용받고자 하는 자는 건축허가 또는 사업계획 승인 신청 시 허가권자에게 예비인증서와 별지 제1호 서식의 완화기준 적용 신청서 등 관계 서류를 첨부하여 제출하여야 하며, 이미 건축허가를 받은 건축물의 건축주 또는 사업주체도 허가사항 변경 등을 통하여 완화기준 적용 신청을 할 수 있다.

② 완화기준의 신청을 받은 허가권자는 신청내용의 적합성을 검토하고, 신청자가 신청내용을 이행하도록 허가조건에 명시하여 허가하여야 한다.

③ 제2항에 따라 완화기준을 적용받은 건축주 또는 사업주체는 건축물의 사용승인 신청 전에 본인증을 취득하여 사용승인 신청 시 허가권자에게 본인증서 사본을 제출하여야 한다. 이 경우 본인증 등급은 예비인증 등급 이상으로 취득하여야 한다.

④ 지능형건축물로 인증받은 건축물의 조경설치면적, 용적률 및 건축물의 높이에 대한 완화비율 및 적용방법 등 완화기준은 별표

7에 따라 적용할 수 있다. 이 경우 완화기준은 당해 용도구역 및 용도지역에 지방자치단체 조례에서 정한 최대 용적률의 제한기준, 조경면적 기준, 건축물 최대높이로 적용한다.

제14조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 2016년 7월 1일을 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 2016년 7월 1일부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 고시 시행 당시 예비인증이나 본인증 또는 재인증을 신청하였거나 예비인증에 해당하는 인증을 받은 건축물에 대하여 본인증을 받으려 하는 경우에는 종전의 기준에 따른다. 다만, 종전의 인증심사기준이 개정 규정에 비하여 건축주 등에게 불리한 경우에는 개정 규정에 따른다.

[별표 1] 지능형건축물 인증심사기준 - 주거시설

부문	분류번호	평가항목	평가기준	구분	배점
건축 계획 및 환경 (5개)	A-01	거주자의 Life Cycle 변화	거주 공간의 변화와 확장이 거주자의 요구에 따라 용이하게 대응하기 위하여 적용된 평면 및 설비 계획에 대하여 평가	평가항목	3
	A-02	피난계획	화재발생시 거주자가 안전하게 피난할 수 있는 계획에 대하여 평가	평가항목	3
	A-03	승강기 설비	거주자에게 쾌적한 이동환경을 제공하기 위해서 엘리베이터 평균대기시간 및 원격감시 여부에 대하여 평가	평가항목	1
	A-04	리모델링 계획	리모델링을 고려한 건축설비 공간의 계획 수립 및 반영 여부에 대하여 평가	필수항목	2
	A-05	신재생에너지 적용 외피계획	건축물의 외피 등에 신재생 에너지의 설비를 적용했는지에 대하여 평가	평가항목	1
기계설비 (6개)	M-01	기계설비 시스템의 적정성	단지 및 세대 내에 적절한 난방, 급탕 및 쾌적한 공기환경을 유지하기 위하여 적용된 기계설비 시스템의 수준에 대하여 평가	필수항목	3
	M-02	거주자의 쾌적성 및 편의성	쾌적한 실내 환경 조성을 위하여 적용된 설비에 대하여 평가	평가항목	3
	M-03	고효율 시스템	에너지 절감을 위하여 적용된 고효율 시스템 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	3
	M-04	내진설계	거주자 및 건축물을 지진 등 자연재해로부터 보호하기 위하여 적용된 내진설계 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	M-05	제어 및 감시	운영자 및 관리자가 효율적인 단지관리를 위해서 적용된 제어 및 감시 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	M-06	신기술 적용	설비의 성능·품질 향상을 위한 신기술·신제품 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	2
전기설비 (5개)	E-01	전기 및 정보통신 관련설 배치	전기관련실의 침수방지, 전력기기 및 전력공급의 안전성을 확보하기 위하여 전기관련실의 위치에 대하여 평가	필수항목	3
	E-02	수변전 설비의 계획	전원공급의 신뢰성 제고와 안전성 확보를 위해서 예비변압기 구성에 대하여 평가	평가항목	3
	E-03	비상발전 계획	비상시 세대 내 안정적인 전원공급을 위하여 적용된 비상 발전기 용량 및 비상전력 공급 수준에 대하여 평가	필수항목	3
	E-04	전력간선 설비	전력간선의 안정적 공급 및 부하증설을 대비해서 전력간선용량 예비율에 대하여 평가	평가항목	3
	E-05	써지 보호 설비	각종 전력기기가 안정적으로 동작되기 위한 써지 보호 설비의 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	3
정보통신 (6개)	T-01	통합배선 시스템의 배선규격	건물 내 원활한 음성 및 데이터 통신을 위한 구내정보 통신 기반 시설에 대하여 평가	평가항목	4
	T-02	지능형 홈 네트워크 설비설치 수준	거주자에게 쾌적성과 편의성을 위해서 제공되는 홈오트메이션 수준에 대하여 평가.	평가항목	4
	T-03	CCTV 설치 수준	단지 내 보안을 위한 CCTV의 설치 개소 및 화소수에 대하여 평가	필수항목	3
	T-04	CCTV 녹화 및 백업	안정적인 CCTV 영상을 기록하기 위하여 CCTV 카메라의 녹화 방식과 백업방식에 대하여 평가	평가항목	3
	T-05	에너지 데이터 표시 및 정보 조회 기능	세대 내 에너지 관련 데이터 및 정보를 쉽게 확인할 수 있도록 데이터 표시 및 정보 조회 기능 수준에 대하여 평가	평가항목	3
	T-06	실내·외 환경 정보 제공	세대 내 에너지 소비 및 쾌적한 실내 환경에 밀접한 영향을 미치는 실내·외 환경 정보 제공 기능 수준에 대하여 평가	평가항목	3
시스템 통합 (6개)	S-01	통합 SI서버	시스템통합(SI) 서버의 안정적인 운영을 위하여 통합 서버의 운영방식 및 소프트웨어 구성 수준에 대하여 평가	필수항목	4
	S-02	통합대상 시스템	시스템통합(SI)의 효율성 및 기능성을 향상하기 위하여 통합시스템과 인터페이스(interface)된 개별 시스템 수준에 대하여 평가	평가항목	4
	S-03	통합 SI서버 관리	시스템통합(SI) 서버의 상태를 모니터링 하기 위한 통합관리 프로그램 기능 수준에 대하여 평가	평가항목	3

부문	분류번호	평가항목	평가기준	구분	배점
	S-04	통합 SI서버 백신 및 보안	시스템통합(SI) 서버의 보안 및 바이러스에 대비하기 위한 백신 및 보안 기능 수준에 대하여 평가	평가항목	3
	S-05	에너지 정보수집 대상설비	운영자 및 관리자가 단지 내 공용부 에너지 사용량을 확인하기 위하여 설치된 에너지 계측 수준에 대하여 평가	평가항목	3
	S-06	단지 에너지 정보수집	운영자 및 관리자에게 단지의 에너지 절약을 위하여 제공되는 에너지 정보 수준에 대하여 평가	평가항목	3
시설경영관리 (9개)	F-01	시설 관리조직 구성원의 수준	건축물의 효율적인 유지관리를 위하여 시설관리조직 및 그 구성원의 실적 수준에 대하여 평가	평가항목	3
	F-02	작업관리 기능	효율적인 작업관리의 구현을 위하여 작업관리의 기능 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	F-03	자재관리 기능	효율적인 자재관리의 구현을 위하여 자재관리의 기능 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	F-04	에너지관리 기능	건축물의 에너지 소비를 절감하기 위한 에너지관리 기능 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	3
	F-05	운영업무 매뉴얼 비치수준	설비의 점검, 예방, 고장 및 수선이 신속, 정확하게 이루어지기 위한 운영업무 매뉴얼 비치 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	F-06	운영데이터 축적 수준	건축물을 체계적이고 효율적으로 운영, 관리하기 위하여 운영 데이터 축적 및 관리 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	F-07	운영 및 유지관리 업무의 다양성	건축물을 효율적이고 경제적으로 운영, 관리하기 위하여 적용된 운영 및 유지관리 업무의 종수에 대하여 평가	필수항목	2
	F-08	시설관리품질평가 수준	시설 관리 품질 평가의 객관적인 평가를 위하여 적용되어야 할 품질평가 종수에 대하여 평가	평가항목	2
	F-09	시설관리 고객 만족도 평가 체계 수준	시설 관리에 대한 고객의 만족도를 평가할 수 있는 평가 체계 수준에 대하여 평가	평가항목	2

지표수

37

100

부 문	지 표 수	배 점
건축계획 및 환경	5	10
기계설비	6	15
전기설비	5	15
정보통신	6	20
시스템통합	6	20
시설경영관리	9	20
합 계	37	100

[별표 2] 지능형건축물 인증심사기준 - 비주거시설

부문	분류번호	평가항목	평가기준	구분	배점
건축계획 및 환경 (8개)	A-01	건축물 구조안전	건축물의 구조적 안전성 및 실내 공간의 용도 변경에 대한 유연성 확보에 대하여 평가	평가항목	1
	A-02	건축물 피난안전	화재 발생 시 거주자가 안전 공간까지 원활하게 피난할 수 있는 계획수준에 대하여 평가	평가항목	2
	A-03	이중 바닥구조	업무 공간의 배치 변경에 대응 가능한 배선 수납공간 확보 여부에 대하여 평가	필수항목	2
	A-04	E/V 성능 및 코어계획	엘리베이터 평균대기시간과 수송능력에 대한 평가 및 코어의 적정 배치를 통한 쾌적하고 융통성 있는 공간계획 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	A-05	일사차폐시설	냉방 부하절감을 위해서 적용된 일사차폐시설 개수에 대하여 평가	평가항목	2
	A-06	편의시설	거주자에게 쾌적한 환경을 제공해 줄 수 있는 편의시설 공간의 설치위치 개소 및 구성 내용에 대하여 평가	평가항목	1
	A-07	리모델링 계획	리모델링을 고려한 건축설비 공간의 계획 수립 및 반영 여부에 대하여 평가	필수항목	2
	A-08	신재생에너지 적용 외피계획	건축물의 외피 등에 신재생 에너지의 설비를 적용했는지에 대하여 평가	평가항목	1
기계설비 (7개)	M-01	열원설비 반송방식	열원설비의 효율적인 운영을 위해서 적용된 반송방식 수준에 대하여 평가	필수항목	2
	M-02	온도제어설비	최적의 실내 환경 구현을 위해서 적용된 온도제어 설비 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	M-03	외기도입과 제어	실내 공기질 향상을 위해서 적용된 외기 도입 및 제어 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	M-04	에너지절약기법	에너지절약을 위해서 적용된 에너지절약기법 개수에 대하여 평가	평가항목	2
	M-05	냉방, 난방, 급탕 에너지사용량 계측	에너지사용량 계측을 위해서 냉방, 난방, 급탕, 환기에 적용된 에너지 계측 수준에 대하여 평가	필수항목	2
	M-06	절수설비	수자원의 절약을 위해서 적용된 절수형 위생기구 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1
	M-07	신기술 적용	설비의 성능·품질 향상을 위해서 신기술·신제품 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1
전기설비 (9개)	E-01	전기실 안전 계획	전기관련실의 침수방지, 전력기기 및 전력공급의 안전성을 확보하기 위하여 전기관련실의 위치에 대하여 평가	필수항목	2
	E-02	전원설비 구성	안정적인 전원공급을 위한 예비변압기 구성 및 발전기 용량에 대하여 평가	평가항목	2
	E-03	자유배선공간확보 (EPS)	안전한 배선통로 확보와 전기기기의 설치 및 운전, 개보수가 원활하도록 EPS(Electrical Pipe Shaft)공간의 면적 확보 여부에 대하여 평가	평가항목	2
	E-04	써지 보호 설비	통신장비 및 전산기기가 안정적으로 동작되기 위한 써지 보호설비의 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1
	E-05	고조파 보호 설비	각종 전력기기의 동작 및 수명에 미치는 영향을 최소화하기 위한 고조파 보호 설비의 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1
	E-06	소방 안전설비	화재를 조기에 감지하여 화재의 피해를 최소화하기 위한 소방 안전설비 적용 수준에 대하여 평가	필수항목	2
	E-07	피뢰설비	낙뢰 시 건축물을 보호하기 위한 뇌 보호시스템 등급 수준에 대하여 평가	평가항목	1
	E-08	전력 사용량 계측	전력계통에서 사용하는 에너지 사용량을 측정하기 위한 전력량계 설치 수준에 대하여 평가	필수항목	2
	E-09	조명제어 설비	건물 내 시설된 조명기구 수량 중 조명제어 설비에 의하여 제어 되는 조명기구의 비율에 대하여 평가	평가항목	2
정보통신 (13개)	T-01	구내정보 통신 기반시설	건물 내 원활한 음성 및 데이터 통신을 위한 구내정보 통신 기반 시설 및 시스템박스 설치 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	T-02	백분장비 및 사용자 연결장비	거주자에게 고속의 데이터 통신 서비스를 제공, 생산성을 높이기 위하여 백분장비 및 사용자 연결 장비의 네트워크 속도에 대하여 평가	평가항목	2

부문	분류번호	평가항목	평가기준	구분	배점	
	T-03	네트워크 구성	네트워크의 안정성을 확보하기 위하여 네트워크 백본 및 간선의 구성 수준에 대하여 평가	평가항목	2	
	T-04	네트워크 관리 및 보안	네트워크의 상태를 감시하고, 침입을 방지하기 위한 네트워크 관리 및 보안 시스템 수준에 대하여 평가	필수항목	2	
	T-05	무선 LAN	건축물 내 사용자 위치와 상관없이 데이터 통신이 가능하도록 보안(인증)기능이 있는 무선 AP 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1	
	T-06	출입관리 보안 시스템	외부 침입 및 도난을 방지하고, 거주자의 안전을 위하여 건축물에 대한 출입보안 수준에 대하여 평가	필수항목	2	
	T-07	CCTV 설치수준	건축물의 보안을 위한 CCTV의 설치 위치 및 설치 개소에 대하여 평가	필수항목	2	
	T-08	CCTV 녹화 및 백업	안정적인 CCTV 영상을 기록하기 위하여 CCTV 카메라의 녹화방식과 백업방식에 대하여 평가	평가항목	1	
	T-09	다목적 회의 지원 시스템	각종 회의의 원활한 운영을 위해 적용된 다양한 회의 지원 시스템 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	2	
	T-10	종합 안내 시스템	건축물 내방객에게 편의를 제공하기 위한 종합 안내 시스템의 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1	
	T-11	차량 출입시스템	차량 출입의 편리성을 위해서 적용된 차량 출입 시스템 수준에 대하여 평가	평가항목	1	
	T-12	주차유도 및 위치인식	원활한 주차장 이용을 위해서 적용된 주차 공간 유도 및 주차 위치 인식 시스템 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1	
	T-13	CATV / MATV	긴급 재난 발생 시 원활한 방송을 위한 MATV와 CATV 설비의 망구성 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1	
	시스템 통합 (11개)	S-01	통합서버 이중화	시스템통합(SI) 서버의 안정적인 운영을 위하여 통합 서버의 운영방식 및 소프트웨어 구성 수준에 대하여 평가	필수항목	2
		S-02	개방형 표준통신 프로토콜	통합 시스템과 개별 시스템간의 상호 통합 및 확장이 용이하도록 개방형 표준 프로토콜(protocol) 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1
S-03		SI서버 백신 및 보안	시스템통합(SI) 서버의 보안 및 바이러스에 대비하기 위한 백신 및 보안 기능 수준에 대하여 평가	필수항목	1	
S-04		통합대상 시스템	시스템통합(SI)의 효율성 및 기능성을 향상하기 위하여 통합 시스템과 인터페이스(interface)된 개별 시스템 수준에 대하여 평가	평가항목	2	
S-05		화재연동 시나리오	화재상황 발생 시 원활한 대응을 위하여 연동되는 대상 시스템의 종류 및 연동시나리오 구성 수준에 대하여 평가	평가항목	3	
S-06		방범연동 시나리오	침입상황 발생 시 원활한 대응을 위하여 연동되는 대상 시스템의 종류 및 연동시나리오 구성 수준에 대하여 평가	평가항목	3	
S-07		추가연동 시나리오	특정 상황 발생시 건축물의 원활한 대응을 위하여 다양한 연동시나리오가 구성되어 있는지에 대하여 평가	평가항목	2	
S-08		BEMS 데이터 표시 및 조회기능	관리자 및 운영자가 건물에너지 관련 데이터를 쉽게 확인할 수 있도록 BEMS 데이터 표시 및 조회 기능 수준에 대하여 평가	필수항목	2	
S-09		실내·외 환경정보 수집 및 제어 기능	건축물 에너지 소비에 밀접한 영향을 미치는 실내·외 환경정보 수집을 위하여 실내·외 환경정보 수집 및 제어 기능 수준에 대하여 평가	필수항목	2	
S-10		설비정보에 대한 분류 체계	BEMS 데이터의 체계적인 분류와 기록을 위한 설비정보 분류 체계 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1	
S-11		DB 관리를 위한 TAG 체계	BEMS 데이터 수집 및 입력시 오류를 최소화하기 위한 DB 관리 TAG 체계 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1	
시설 경영 관리 (12개)	F-01	시설관리 조직	건축물의 효율적인 유지관리를 위하여 시설관리조직 및 그 구성원의 질적 수준에 대하여 평가	필수항목	2	
	F-02	작업관리 기능	효율적인 작업관리의 구현을 위하여 작업관리의 기능 적용 수준에 대하여 평가	필수항목	1	
	F-03	자재관리 기능	효율적인 자재관리의 구현을 위하여 자재관리의 기능 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1	
	F-04	모바일 관리기능	모바일을 통한 효율적 유지관리가 구현될 수 있도록 모바일관리 기능 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1	
	F-05	운영 데이터 축적 수준	건축물을 체계적이고 효율적으로 운영, 관리하기 위하여 운영 데이터 축적 및 관리 수준에 대하여 평가	평가항목	2	

부문	분류번호	평가항목	평가기준	구분	배점
	F-06	운영 및 유지관리 업무의 다양성	건축물을 효율적이고 경제적으로 운영, 관리하기 위하여 적용된 운영 및 유지관리 업무의 중수에 대하여 평가	평가항목	2
	F-07	KS표준의 적용 수준	체계적인 운영 및 관리를 위한 국가표준(KS S 1004-2) 서비스 적용 수준에 대하여 평가	평가항목	1
	F-08	운영업무 매뉴얼 비치수준	설비의 점검, 예방, 고장 및 수선이 신속, 정확하게 이루어지기 위한 운영업무 매뉴얼 비치 수준에 대하여 평가	필수항목	2
	F-09	에너지관리 기능	건축물의 에너지 소비를 절감하기 위한 에너지관리 기능 적용 수준에 대하여 평가	필수항목	2
	F-10	에너지 분석, 예측 및 목표관리	효율적인 에너지 관리를 위한 에너지 분석, 예측 및 목표 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	F-11	보고서 제공	건축물에서 관리되고 있는 에너지와 관련된 보고서 제공 수준에 대하여 평가	평가항목	2
	F-12	BEMS 운영관리	효율적이고 경제적인 BEMS의 활용을 위하여 BEMS의 운영 관리 체계 및 계획 수준에 대하여 평가	필수항목	2

지표수

60

100

부 문	지 표 수	배 점
건축계획 및 환경	8	13
기계설비	7	12
전기설비	9	15
정보통신	13	20
시스템통합	11	20
시설경영관리	12	20
합 계	60	100

[별표 3] 인증등급별 점수기준(제4조 관련)

1. 주거시설

등 급	심사점수	비고
1등급	85점 이상 득점	100점 만점
2등급	80점이상 85점미만 득점	
3등급	75점이상 80점미만 득점	
4등급	70점이상 75점미만 득점	
5등급	65점이상 70점미만 득점	

2. 비주거시설

등 급	심사점수	비고
1등급	85점 이상 득점	100점 만점
2등급	80점이상 85점미만 득점	
3등급	75점이상 80점미만 득점	
4등급	70점이상 75점미만 득점	
5등급	65점이상 70점미만 득점	

3. 복합건축물

등 급	심사점수	비고
1등급	85점 이상 득점	100점 만점
2등급	80점이상 85점미만 득점	
3등급	75점이상 80점미만 득점	
4등급	70점이상 75점미만 득점	
5등급	65점이상 70점미만 득점	

[별표 4] 복합건축물 인증등급 산정방법(제3조 관련)

1. 점수 배점 (예 : 공동주택 + 판매시설)

부 문	공동주택 (연면적: 20,000㎡)	판매시설 (연면적: 10,000㎡)
	점 수	점 수
건축계획 및 환경	7	7
기계설비	11.8	12.0
전기설비	12	12
정보통신	15	15
시스템통합	13.2	14.0
시설경영관리	14.6	14.6
점 수 합 계	73.6	74.6

2. 점수산정 (예 : 공동주택 + 판매시설)

$$73.93\text{점} = \frac{(73.6 \times 20,000 + 74.6 \times 10,000)}{(20,000 + 10,000)}$$

3. 기준점수산정 (예 : 공동주택 + 판매시설)

$$100\text{점} = \frac{(100 \times 20,000 + 100 \times 10,000)}{(20,000 + 10,000)}$$

4. 등급산정 (예 : 공동주택 + 판매시설)

$$73.93\text{점 (4등급)} = 73.93 / 100$$

※ 해당 시설의 지능형건축물 기준이 있는 경우, 해당시설로 평가

※ 해당 시설의 지능형건축물 기준이 없는 경우, 해당시설 연면적이 전체 연면적의 80%미만일 경우 평가불가

1) 소수점 셋째자리에서 반올림

2) 해당 시설의 면적비율을 반영한 총점

$$\text{복합건축물 총점} = \frac{\sum (\text{시설별 총점} \times \text{시설별 연면적})}{\text{대상건축물의 총연면적}}$$

$$= \{[\text{주거시설 총점} \times \text{주거시설 연면적}] + [\text{비주거시설 총점} \times \text{비주거시설 연면적}]\} \div \text{총연면적}$$

[별표 5] 지능형건축물 자체평가서 작성요령(제5조 관련)

1. 일반사항

1) 지능형건축물 자체평가자

지능형건축물 자체평가자를 평가서에 명시하여야한다.

2) 평가서의 내용에 관한 책임

자체평가자는 평가서의 내용에 관하여 최종적인 책임을 진다.

3) 현장조사

평가항목 중에서 그 성질상 항목의 예측·분석 등을 위하여 현장조사 등이 필요한 항목에 대하여는 현장조사를 실시할 수 있다.

4) 통합평가

① 2인 이상의 신청자에 의한 인증대상 건축물 건축사업이 하나의 건축물 건축사업 계획의 일환으로 연계 추진되는 경우 심사대상 건축물별 자체평가서를 통합하여 하나의 자체평가서로 작성할 수 있다.

② 통합평가서는 공통사항과 개별사항으로 구분하여 작성함을 원칙으로 한다.

2 작성방법

1) 자체평가서 구성

자체평가서는 분야별 평가항목을 기준으로 작성한다.

2) 자체평가서 분량

자체평가서의 분량은 A4, 파일을 기준으로 하며, 근거자료(부록, 첨부)를 포함하며 분량의 제한은 없다.

3) 자체평가서 제출

신청자가 제출하여야 하는 평가서의 부수는 원본 1부이며 신청자도 1부 이상을 보관하여야 한다.

4) 자체평가서의 보완

신청자는 인증기관이 서류심사를 통하여 자체평가서를 검토한 결과 그 내용이 극히 부실하여 심사진행에 적합하지 않다고 인정되어 자체평가서 보완을 요청하는 경우에는 이에 응하여야 한다.

5) 현장조사

① 현장조사는 현지조사를 원칙으로 하되, 불가피하게 문헌 또는 기타 시청각 기록

자료에 의한 조사를 실시하게 되는 경우에는 가장 최근의 자료를 인용하고 본문의 해당내용 하단에 인용문헌 또는 그 출처를 표기하여야 한다.

- ② 현장조사의 기간 및 횟수 등은 대상건축물의 지능화 수준 및 운영 실태를 객관적으로 예측·분석할 수 있도록 대상건축물의 특성을 고려하여 정한다.

6) 자료의 구성

- ① 가급적 도면, 계산서, 도표, 사진, 그림 등을 활용하여 작성한다.
- ② 제출되는 서류 및 도서에는 설계자 및 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제3조에 따른 관계전문기술자의 날인(건축, 기계, 전기)이 포함되어야 한다. 다만, 부득이한 경우 「건축법」 제25조에 따른 감리자 및 건축주의 날인으로 대체할 수 있다.

7) 비밀에 관한 사항

평가서의 내용 중 비밀(대외비 포함)로 분류되어야 할 사항은 별책으로 분리, 작성할 수 있다.

8) 평가서 심사결과 보고서의 제출

인증기관의 장은 서류심사 실시 후 업무일 기준 14일 이내에 심사결과로써 개선요구사항, 관찰사항 및 권고사항을 제출하여야 한다.

[별표 6] 지능형건축물 인증 수수료(제11조 관련)

1. 지능형건축물 인증 심사수수료

1) 주거시설 (세대수 500세대 이상 ~ 1,500세대 미만, 평가 항목 수 주거시설 37항목 기준)

비목	세부항목	내역
인건비	서류심사	<ul style="list-style-type: none"> 기술사인건비 × 3인 × 2일 특급기술자인건비 × 3인 × 1.5일
	현장심사	<ul style="list-style-type: none"> 기술사인건비 × 3인 × 1일 특급기술자인건비 × 3인 × 1일
	행정인건비	<ul style="list-style-type: none"> 특급기술자인건비 × 1인 × 1.5일 고급기술자인건비 × 1인 × 2.5일
여비	교통, 통신비	<ul style="list-style-type: none"> 여비, 교통, 통신비 등 1식 (인건비의 11%)
기술경비	제작 및 비품	<ul style="list-style-type: none"> 심의자료, 평가보고서, 사무용품비, 기자재비 등 1식 (인건비의 2%)
간접경비	인증서 등	<ul style="list-style-type: none"> 인증서, 임차료, 전력비 등 1식 (인건비의 10%)
기타경비	인증심의위원회	<ul style="list-style-type: none"> 심의비 : 1인/1회(150,000원) × 6인
합계		<ul style="list-style-type: none"> (인건비+여비+기술경비+간접경비+기타경비) × 규모별 평가 수수료 할증률
비고	<ul style="list-style-type: none"> ○인건비 : 엔지니어링 사업 대가 기준 4개 분야(기계/설비, 전기, 정보통신 및 건설 분야)의 엔지니어링기술자 평균 노임단가 적용 ※ 단, 엔지니어링기술자 노임단가기준 변경 시 변경단가 적용 ○여비 : 현지 확인을 실시한 경우에 한하며, 공무원여비 규정에 따른 5급 공무원 상당의 여비를 적용 ○부가가치세 : 별도 	

※ 규모별 평가 수수료 할증률

규모별	할증계수
500 세대 미만	0.8
500세대 이상~1,500세대 미만	1.0
1,500 세대 이상	1.2

2) 비주거시설 (연면적 40,000 초과 ~ 50,000m² 이하, 평가 항목 수 비주거시설 60항목 기준)

비목	세부항목	내역
인건비	서류심사	• 기술사인건비 × 3인 × 4.5일 • 특급기술자인건비 × 3인 × 4일
	현장심사	• 기술사인건비 × 3인 × 1일 • 특급기술자인건비 × 3인 × 1일
	행정인건비	• 특급기술자인건비 × 1인 × 2.5일 • 고급기술자인건비 × 1인 × 3.5일
여비	교통, 통신비	• 여비, 교통, 통신비 등 1식 (인건비의 11%)
기술경비	제작 및 비품	• 심의자료, 평가보고서, 사무용품비, 기자재비 등 1식 (인건비의 2%)
간접경비	인증서 등	• 인증서, 임차료, 전력비 등 1식 (인건비의 10%)
기타경비	인증심의위원회	• 심의비 : 1인/1회(150,000원) × 6인
합계		• (인건비+여비+기술경비+간접경비+기타경비) × 규모별 평가 수수료 할증률
비고	○ 인건비 : 엔지니어링 사업 대가 기준 4개 분야(기계/설비, 전기, 정보통신 및 건설 분야)의 엔지니어링기술자 평균 노임단가 적용 ※ 단, 엔지니어링기술자 노임단가기준 변경 시 변경단가 적용 ○ 여비 : 현지 확인을 실시한 경우에 한하며, 공무원여비 규정에 따른 5급 공무원 상당의 여비를 적용 ○ 부가가치세 : 별도	

※ 규모별 평가 수수료 할증률

규모별	할증계수	규모별	할증계수
10,000m ² 이하	0.5	80,000m ² 초과 ~ 100,000m ² 이하	1.8
10,000m ² 초과 ~ 20,000m ² 이하	0.7	100,000m ² 초과 ~ 120,000m ² 이하	2.0
20,000m ² 초과 ~ 30,000m ² 이하	0.8	120,000m ² 초과 ~ 150,000m ² 이하	2.2
30,000m ² 초과 ~ 40,000m ² 이하	0.9	150,000m ² 초과 ~ 200,000m ² 이하	2.4
40,000m ² 초과 ~ 50,000m ² 이하	1.0	200,000m ² 초과 ~ 300,000m ² 이하	2.6
50,000m ² 초과 ~ 60,000m ² 이하	1.2	300,000m ² 초과 ~ 400,000m ² 이하	2.8
60,000m ² 초과 ~ 70,000m ² 이하	1.4	400,000m ² 초과	3.0
70,000m ² 초과 ~ 80,000m ² 이하	1.6		

※ 복합용도에 따른 할증(할인)액 산출식 (예 : 주거시설 + 비주거시설)

$$\begin{aligned}
 & \text{복합용도 건축물 심사수수료} = \frac{(\text{주거시설 수수료} + \text{비주거시설 수수료}) \times (\text{주거시설 항목수} + \text{비주거시설 항목수})}{2 \times \text{비주거시설 항목수}}
 \end{aligned}$$

2. 지능형건축물 예비인증 심사수수료

1) 주거시설 (세대수 500세대 이상 ~ 1,500세대 미만, 평가 항목 수 주거시설 37항목 기준)

비목	세부항목	내역
인건비	서류심사	<ul style="list-style-type: none"> 기술사인건비 × 3인 × 2일 특급기술자인건비 × 3인 × 2일
	행정인건비	<ul style="list-style-type: none"> 특급기술자인건비 × 1인 × 1일 고급기술자인건비 × 1인 × 2일
기술경비	제작 및 비품	<ul style="list-style-type: none"> 심의자료, 평가보고서, 사무용품비, 기자재비 등 1식 (인건비의 2%)
간접경비	인증서 등	<ul style="list-style-type: none"> 인증서, 임차료, 전력비 등 1식 (인건비의 10%)
기타경비	인증심의위원회	<ul style="list-style-type: none"> 심의비 : 1인/1회(150,000원) × 6인
합계		<ul style="list-style-type: none"> (인건비+ 기술경비+ 간접경비+ 기타경비) × 규모별 평가 수수료 할증률
비고	<p>○인건비 : 엔지니어링 사업 대가 기준 4개 분야(기계/설비, 전기, 정보통신 및 건설 분야)의 엔지니어링기술자 평균 노임단가 적용 ※ 단, 엔지니어링기술자 노임단가기준 변경 시 변경단가 적용</p> <p>○부가가치세 : 별도</p>	

※ 규모별 평가 수수료 할증률

규모별	할증계수
500 세대 미만	0.8
500세대 이상~1,500세대 미만	1.0
1,500 세대 이상	1.2

2) 비주거시설 (연면적 40,000 초과 ~ 50,000m² 이하, 평가 항목 수 비주거시설 60항목 기준)

비목	세부항목	내역
인건비	서류심사	<ul style="list-style-type: none"> 기술사인건비 × 3인 × 3일 특급기술자인건비 × 3인 × 2.5일
	행정인건비	<ul style="list-style-type: none"> 특급기술자인건비 × 1인 × 1.5일 고급기술자인건비 × 1인 × 2.5일
기술경비	제작 및 비품	<ul style="list-style-type: none"> 심의자료, 평가보고서, 사무용품비, 기자재비 등 1식 (인건비의 2%)
간접경비	인증서 등	<ul style="list-style-type: none"> 인증서, 임차료, 전력비 등 1식 (인건비의 10%)
기타경비	인증심의위원회	<ul style="list-style-type: none"> 심의비 : 1인/1회(150,000원) × 6인
합계		<ul style="list-style-type: none"> (인건비+ 기술경비+ 간접경비+ 기타경비) × 규모별 평가 수수료 할증률
비고	<ul style="list-style-type: none"> ○인건비 : 엔지니어링 사업 대가 기준 4개 분야(기계/설비, 전기, 정보통신 및 건설 분야)의 엔지니어링기술자 평균 노임단가 적용 ※ 단, 엔지니어링기술자 노임단가기준 변경 시 변경단가 적용 ○부가가치세 : 별도 	

※ 규모별 평가 수수료 할증률

규모별	할증계수	규모별	할증계수
10,000m ² 이하	0.5	80,000m ² 초과 ~ 100,000m ² 이하	1.8
10,000m ² 초과 ~ 20,000m ² 이하	0.7	100,000m ² 초과 ~ 120,000m ² 이하	2.0
20,000m ² 초과 ~ 30,000m ² 이하	0.8	120,000m ² 초과 ~ 150,000m ² 이하	2.2
30,000m ² 초과 ~ 40,000m ² 이하	0.9	150,000m ² 초과 ~ 200,000m ² 이하	2.4
40,000m ² 초과 ~ 50,000m ² 이하	1.0	200,000m ² 초과 ~ 300,000m ² 이하	2.6
50,000m ² 초과 ~ 60,000m ² 이하	1.2	300,000m ² 초과 ~ 400,000m ² 이하	2.8
60,000m ² 초과 ~ 70,000m ² 이하	1.4	400,000m ² 초과	3.0
70,000m ² 초과 ~ 80,000m ² 이하	1.6		

※ 복합용도에 따른 할증(할인)액 산출식 (예 : 주거시설 + 비주거시설)

$$\begin{aligned}
 & \text{복합용도 건축물 심사수수료} = \frac{(\text{주거시설 수수료} + \text{비주거시설 수수료}) \times (\text{주거시설 항목수} + \text{비주거시설 항목수})}{2 \times \text{비주거시설 항목수}}
 \end{aligned}$$

[별표 7] 완화 기준(제13조 관련)

<인증등급에 따른 건축기준 완화 비율(예시)>

- 건축주 또는 사업주체가 지능형 건축물 인증을 받은 경우, 다음의 기준에 따라 건축기준 완화를 신청할 수 있다.

지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%

○ 적용방법

1. 용적률 적용방법

「법 및 조례에서 정하는 기준 용적률」 × [1 + 완화비율]

2. 조경면적 적용방법

「법 및 조례에서 정하는 기준 조경면적」 × [1 - 완화비율]

3. 건축물 높이제한 적용방법

「법 및 조례에서 정하는 건축물의 최고높이」 × [1 + 완화비율]

※ 인증등급에 의한 건축기준 완화 비율은 정하는 범위내에서 용적률, 조경면적, 건축물 높이제한으로 나누어 적용할 수 있다.