

주관적 건축심의회는 사라지고,,,기준과 절차는 투명해지고

- 지자체 건축 심의기준...국토부 가이드라인에 따라야 -

(사례 1, 과도기준) ○○시 ○○구 P씨는 오피스텔 설계 안에 대한 건축 심의시 부설주차장은 법정기준보다 20%이상 추가 확보하고, 법령에서 금지하고 있지 않은 중층(다락)을 금지하는 등 법보다 강한 심의기준 적용을 요구 받음

(사례 2, 주관적 심의) ○○시 ○○구 건축심의회 위원 1인이 제기한 건축물 색채 변경 등 의견으로 심의가 보류되고 결국 재심의 받음

(사례 3, 도면 과다) ○○시 ○○구에서는 건축물의 규모, 배치는 심의 후 확정되고, 이에 따라 구조 및 전기 등 세부 상세도면이 만들어지나, 심의단계에서 이를 요구하여 재심을 받도록 함

(사례 4, 중복상충) ○○도 ○○시 K씨는 백화점 설계안에 대한 교통영향심의회에서는 주차장 진입로를 건축물 전면에 설치토록 심의하였으나, 건축심의회에 건축물의 디자인과 배치를 고려해 진입로 위치를 변경토록 요구 받음

▶ 앞으로 K씨, P씨와 같이 심의시 법령보다 과도한 기준을 적용하거나 필요이상의 과다한 도서제출을 요구하는 사례가 사라지고 일부 위원의 주관적 의견이 심의를 주도함으로써 나타날 수 있는 문제점 등 심의로 인한 불편이 크게 줄어들 것으로 보인다.

• 국토교통부(장관 서승환)에 따르면 건축심의회는 건축인허가 과정의 한 단계로 인허가에 직접적인 영향을 미치는 것이나, 각 지자체의 임의적인 심의기준 운영이 사실상 법령보다 강한 규제로 작용하여 건축 사업성이나 사업기간에 악영향을 주고 국민 불편 및 민원을 유발시키는 대표적 건축규제로 판단하고 건축심의회 객관성과 투명성 확대를 위해 지자체에서 심의기준으로 정할 수 있는 내용과 범위를 정한 '건축심의 가이드라인'을 마련하여 9.30일 각 시도에 시달하였다고 밝혔다.

▶ 금번 마련된 건축심의 가이드라인은 www.molit.go.kr에서 확인할 수 있으며, 그 주요내용은 다음과 같다.

• 건축법령 및 관계법령 규정보다 과도한 기준을 정하거나 임의적인 심의 대상 확대를 금지하였다.

- 법령을 초과하는 사항은 심의기준으로 운용할 수 없음에도 불구하고, 일부 지자체에서 법령을 초과한 기준* 요구로 불만이 많아 앞으로는 법령보다 과도한 기준을 요구할 수 없도록 하였다.

(* 부설주차장 법정대수의 120%이상 확보, 중층(다락) 설치 제한 등)

- 그간 심의대상을 "구청장등이 필요하여 심의 부여한 사항"으로 정하는 등 대상 여부 예측도 어려운 점이 있었으나, 앞으로는 심의기준에 명확히 명시된 대상만 심의가 가능하도록 하였다.

• 시·군·구가 개별적으로 운영하던 심의기준을 시·도 기준으로 통합·운영하도록 하고 재·개정 절차도 까다롭게 하였다.

- 약 250개 기초지자체별로 운영되던 심의기준을 17개 광역지자체(시·도) 심의기준으로 통합·운영하

여 신청인의 접근성과 편의성을 도모하였다.

(* 지역별 여건이나 건축물 특성을 고려하여 기초지자체별로 정할 기준이 있는 경우에도 광역지자체 심의기준으로 통합·관리)

- 그간에는 별도의 절차가 없었으나, 기준 재·개정시에는 건축사협회 등의 의견을 수렴하도록 하였으며, 법령에 근거하지 않은 기준 등을 포함할 경우에는 지방의회와 협의하여 확정토록 하였다.

또한, 확정된 기준은 공고(공보 및 홈페이지)를 통해 시민에게 공개 하고 시행시기 예측 등을 고려하여 공고 1개월 후 효력이 발생 되도록 하였다.

- 아울러, 공고 즉시 국토부에 통보하도록 하여 국토부에서 검토후 보완을 요구하는 경우에는 지자체가 이를 반영하도록 하였다.

• 소수위원의 주관적 판단에 의한 의사결정이 어려워진다.

- 일부 위원들의 취향이나 주관적 판단에 의해 심의결과가 주도 되는 것을 방지하기 위해 재심의(재검토의결, 부결) 의결은 법령 위반이나 설계오류(설계도서간 불일치 등)등이 명백한 경우로 한정하였으며 이 경우에도 참석위원 과반이상의 서면 동의를 있어야 가능하도록 하였다.

- 또한, 건축심의 이전에 타 심의(교통, 도시계획 등)에서 검토된 사항과 중복되거나 상반된 심의의견은 심의결과에 반영되지 못하도록 제한하였다.

• 심의결과가 전면 공개된다

- 심의 후 3일 내에 신청인에게 결과를 통보하도록 하고 회의록 공개요청이 있는 경우에는 회의록도 공개하도록 하였으며, 모든 심의는 심의 후 7일 내에 주요 내용을 홈페이지에 공개하도록 하였다.

• 심의 도서가 대폭 줄어들고 재심의 절차도 간소화 된다

- 평균 15개 이상의 심의 제출도서를 7개로 대폭 줄이고*, 재심의를 소위원회에서도 심의할 수 있도록 하였으며 심의도 신청일로 부터 15일내에 완료하도록 하여 심의기간을 반으로 줄였다.

(* 건축 및 구조계획서, 배치도·평면도·입면도·단면도, 조경계획도만 제출, 조감도, 에너지계획서, 건축·소방설비도, 상하수도계통도, 지질조사서 등 생략)

▶ 국토교통부는 동 가이드라인 제정으로 소수 위원에 편중한 주관적 심의문제가 사라지고 심의기준과 절차가 투명해져 건축행정의 신뢰도가 높아지는 한편, 제출 도서 간 소화로 심의준비기간 단축 및 경비절감 효과도 함께 기대된다고 밝혔다.

동 가이드라인은 당분간 권장사항으로 운영되나, 제도화(국토부장관 고시)를 위한 「건축법시행령」 개정이 완료되면(11월말) 의무적으로 시행될 것이라고 국토교통부 관계자는 밝혔다.

“공동주택 관리비리 및 부실감리 신고센터”, 국민 관심 지대!

- 9월 한 달 96건 접수, 11건 조사완료, 85건 진행 중 -

▶ 국토교통부(장관: 서승환)는 지난 9월 1일부터 시작한 “공동주택 관리비리 및 부실감리 신고센터”를 운영한 결과, 9월 한 달 간 96건의 신고가 접수되어, 11건은 지자체 조사 완료, 나머지 85건은 지자체에서 조사 중에 있다고 밝혔다.

- 신고센터는 최근 논란이 되고 있는 공동주택 관리비리와 관련하여 정부의 강력한 제도개선에도 불구하고, 여전히 관리비 등 회계운영 부적정, 공사·용역 계약 비리

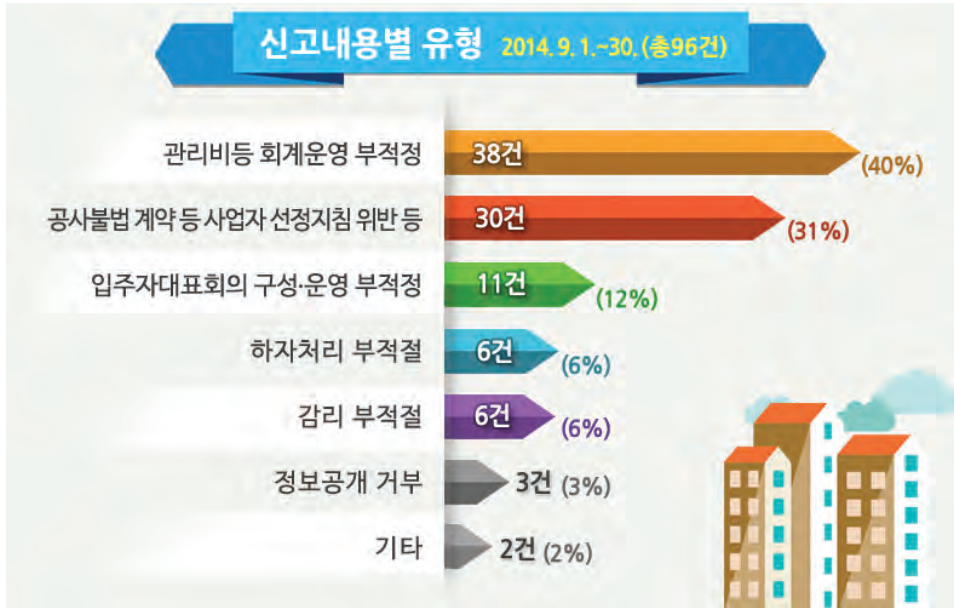
와 입주자대표회의 운영의 부적정 등 잘못된 관행이 근절되지 않고

지자체의 지도·감독 소홀과 이와 관련한 전담 신고 창구가 미흡하여, 해당 불법행위를 사전에 차단하거나 적발이 어려운 경우가 많다는 문제 제기에 따라, 정부가 직접 나서서 센터(센터장 : 주택건설공급과장)를 설치·운영하게 된 것이다.



비정상상의 정상화 과제 - 아파트 관리비 관행 개선

- “아파트 관리제도 개선”*을 위한 주택법령 개정(13.12 법, '14.4 시행령)
 - * ('15.1.1 시행) 300세대 이상 단지 외부 회계감사, 전자입찰제 의무화
 - * ('14.6.25 시행) 회계서류 보관 의무화, 공사·용역 계약서 공개, 전자투표제 시행, 관리사무소장 및 동대표 의무교육, 지자체 감사근거 마련, 비리자 처벌 강화 등
- 아파트 입주기간 분쟁 감소와 시설관리 지원을 위한 “아파트관리 지원센터” 설치·운영('14.4.8)
- 아파트 관리비등을 투명하게 공개하고, 단지 간 비교를 통한 관리비 등 절감을 유도하기 위해 관리비등 공개항목 확대 (27 → 47개, '14.6)



▶ 현재까지 지자체 조사가 완료된 사항은 11건이며, 내용을 보면, 회계운영 부적절 2건, 공사불법 계약 등 사업자 선정지침 위반 등 2건, 입주자대표회의 구성·운영 부적절 1건, 하자 처리 부적절 1건, 감리 부적절 1건, 정보공개 거부 등 2건, 기타 2건이다(복합내용 포함).

다만, 11건에 대한 지자체 조사결과에 따르면 신고된 내용이 사실과 다르거나, 관계규정 등에 비추어 문제가 없는 것으로 나타났으며, 이에 따른 결과는 신고인에게 센터가 직접 알려주고 있다.

나머지 진행 중인 85건은 현재 지자체에서 조사 중에 있어, 조사결과가 나오는 대로 지자체에서 필요한 경우, 고발이나 행정처분 등 강력한 적법조치를 하도록 하고, 그 결과는 신고인에게 알려줄 예정이다.

▶ 국민의 대다수가 거주하는 아파트에서 관리비 비리 등 잘못된 관행을 개선하여 주민이 행복하게 거주할 수 있도록 정부에서는 강력한 의지로 “비정상적 정상화”의 대표 과제로 선정하여 그 추진과정을 수시로 점검하고, 추진해 나가고 있으며, 앞으로도 계속 정부는 아파트 관리 비리가 완전 해소되는 그날까지 강력하게 추진해나갈 계획이다.

또한, 정부는 아파트가 더 이상 단순한 사적자치 영역만이 아니라, 공공성이 강화되어야 한다는 여론에 방점을 두고, 국가나 지자체, 모두 일체가 되어 아파트 관리 비리가 척결되고, 주민이 만족할 수 있는 공동주택 관리가 이루어질 수 있도록 제도개선과 지도·감독의 강화를 통한 노력을 경주해 나갈 것이며 “공동주택 관리비리 및 부실감리 신고센터”는 이러한 노력이 결실을 맺을 수 있도록 실제 집행력을 높이는 수단이 될 것으로 기대하고 있다.

☞ 공동주택 관리 과정에서 발생한 각종 비리·불법 행위와 주택건설 공사현장에서의 감리부실과 부패행위를 인지한 사람이면 누구나(철저한 익명보장) 전화나 팩스를 통해 신고를 할 수 있음

※ 신고는 전화(관리비리 044-201-4867, 부실감리 044-201-3379) 또는 팩스(044-201-5684)를 이용하거나 서면으로 제출할 수 있음

국토부 '해외 건설 엔지니어링 전문가 양성' 본격화

- 특성화 대학원 운영, 부족한 해외건설 인력수요 충족 -

▶ 국토교통부(장관 서승환)는 변화하는 해외건설 시장에 대응하고 국내기업의 경쟁력 강화를 위해, 기획·금융·설계 능력과 함께 해외 프로젝트 관리역량 등을 갖춘 전문 인력을 양성하는 특성화대학을 선정하여 집중 지원할 계획이다.

최근 해외 건설시장은 단순 도급방식에서 벗어나 민관 협력투자, 일괄공사 등의 투자개발형 사업 형태가 증가하고 있어, 기존의 설계, 시공 등의 전공지식과 함께 기획, 파이낸싱, 사업관리, 커뮤니케이션 등 종합적인 역량을 갖춘 전문인력의 수요 요구가 증가하고 있다.

• 이에 따라 국토교통부는 해외 프로젝트의 기획에서 운영에 이르는 생애주기 전문지식을 갖춘 건설 엔지니어링 고급인력 양성을 위한 특성화 대학원 2곳을 선정(14.6.)하였다.

(* 특성화 대학원 선정기관 : 서울시립대학교, 중앙대학교)

특성화 대학원은 연간 약 15억 원 규모의 예산을 지원

받아 교육 기반시설을 구축하고 해외건설 현장 맞춤형 특화 교육을 실시하여, 연간 50명 이상의 해외건설 전문가 배출을 목표로 하고 있다.

▶ 특성화 대학원으로 선정된 서울시립대학교와 중앙대학교는 '14년 10월 27일부터 11월 14일까지 신입생 모집을 실시하며 보다 우수한 전문인력 선발을 위해 신입생에게는 장학금(1,2학기 전액, 3학기부터 차등 지원)과 해외 연수 등 다양한 특전을 마련하였다.

▶ '글로벌 건설 엔지니어링 전문인력 양성' 특성화 대학원은 국내 건설인력의 국제 경쟁력을 강화하고 부족한 해외 건설 인력수요를 지원할 것으로 기대된다.

• 한편 국토교통부는 "해외 건설분야 전문인력 확보는 해외건설 진출 및 수주확대, 고부가가치 창출을 위한 필수 조건으로 해외건설 분야에 관심있는 전문인력의 많은 지원을 바란다."고 밝혔다.

'글로벌 건설 엔지니어링 고급인력 양성' 신입생 모집

- 원서접수 : '14. 10월 27일(월) ~ 11월 14일(금)
- 면 접 : '14. 11월 29일(토) 오후 1시
- 발 표 : '14. 12월 5일(금)
- 모집대상 : 학부졸업생 또는 재직자
- 지원자격 : 학사학위 취득(예정)자 또는 관계 법령에 의해 동등이상의 학력자
관련학과 전공자 또는 관련분야 종사자
- * 국내기업 해외진출 활성화의 일환으로 지원되어 정부·지자체 공무원, 공기업 재직자 제외
- 우대조건 : 해외건설 실무경력자, 중소/중견기업 재직자, 공인영어성적 우수자 및 영어 의사소통가능자 등

서울시립대 및 중앙대학교 신입생 모집공고

▶ 모집학과 및 모집인원

- 서울시립대학교 : 국제도시과학대학원 글로벌건설학과 30명
* 국제도시과학대학원 홈페이지(<http://isuskor.uos.ac.kr>) 참조 또는 행정실(02-6490-5158) 문의
- 중앙대학교 : 건설대학원 글로벌건설엔지니어링학과 30명
* 건설대학원 홈페이지(<http://www.caugsce.org>) 참조 또는 행정실(02-820-5058) 문의

▶ 모집대상 및 특전

- 대 상 : 신규인력(학부/학사졸업생), 경력자(재직자)
- 특 전 : 입학금 및 등록금(1,2학기 전액, 3,4학기 차등 지원), 해외인턴십 지원

▶ 전형일정

추진내용	추진일정
신입생 모집	14년 11월 14일(금) - 11월 27일(목)
신입생 면접	14년 11월 29일(토) 오후 1시
합격자 발표	14년 12월 5일(금)
인력양성 실시	15년 3월 2일(월)

▶ 지원자격

- 학사학위 취득(예정)자 또는 관계 법령에 의해 동등이상의 학력이 있다고 인정되는 자
- 관련학과 전공자 또는 관련분야 종사자
* 국내기업 해외진출 활성화의 일환으로 지원되는 정부 R&D 정책에 따라 정부부처 및 지자체 공무원, 공기업 재직자 제외

▶ 선발기준 및 우대조건

- 선발기준 : 서류 및 구술심사 점수를 합산하여 총점 성적순으로 선발
- 우대조건 : 해외건설 실무경력자, 중소기업/중견기업 재직자, 공인영어성적 우수자 및 영어 의사소통가능자 등

창틀, 문틀 등 콘크리트 구조물의 모서리 부분 균열방지 신기술” 개발

- 신축 아파트 등의 균열에 따른 하자발생 크게 감소 기대 -

- ▶ 국토교통부(장관 서승환)는 새로 개발된 사인장균열 제어 기술을 '이달의 건설신기술'로 지정(제744호)하였다고 밝혔다.
- ▶ 제744호 신기술("철근콘크리트 벽체의 사각개구부 모서리에서 발생하는 초기 사인장균열 제어를 위한 합성수지 응력분산곡면판 설치 공법")은

- 철근콘크리트 구조물의 창호나 문과 같은 사각 모서리 주변벽체에는 온도 및 건조수축으로 인한 균열이 발생하기 쉬운데, 이를 폴리프로필렌으로 만든 응력분산곡면판을 개구부 모서리 부분에 설치하여 균열 발생을 줄이는 기술이다.
- 이 신기술을 건설현장에 적용하게 될 경우, 시공이 간편하고 주기적인 균열보수를 할 필요가 없어 비용절감과



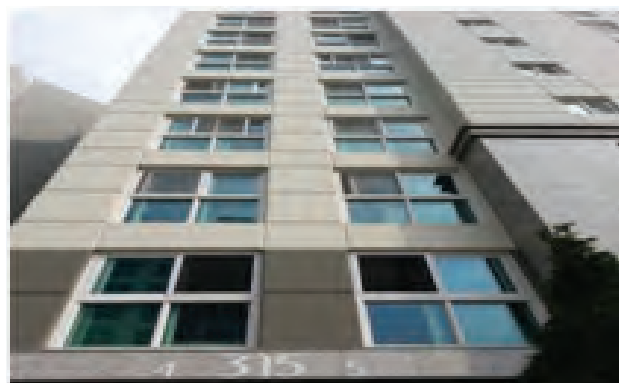
[그림 1] 응력분산곡면판 형태



[그림 2] 응력분산곡면판 설치 모습



[그림 3] 모서리부 사인장균열 발생 사례



[그림 4] 신기술 적용시 사인장균열 방지

미관향상 효과로 향후 국내·외에서 건축현장에 보급이 확대될 것으로 기대된다.

국토교통부 관계자는 아파트에서 발생하는 연간 하자건수는 약 6,000건이며, 이중 균열로 인한 하자는 600여건으로

전체의 10%를 차지하고 있으며, 이번 신기술 개발로 균열에 따른 하자를 대폭 줄일 수 있을 것으로 내다보고 있다.

금번 지정된 신기술에 대한 자세한 기술내용은 국토교통과학기술진흥원 신기술 정보마당 홈페이지(<http://ct.kaia.re.kr>)에서 확인할 수 있다.

“오래가고, 쉽게 고칠 수 있는 아파트 나온다!”

「주택건설기준 등에 관한 규칙」, 「장수명 주택 건설·인증 기준」 입법예고

▶ 국토교통부(장관 서승환)는 작년 12월 24일 공포된 주택법 개정안(14.12.25일 시행)에 따라 주택법에서 위임한 장수명 주택 인증제도를 담은 「주택건설기준 등에 관한 규칙」과 「장수명 주택 건설·인증기준」을 마련하여 10월 2일부터 입법(행정)예고(기간: '14.10.2.~'14.10.22.)한다고 밝혔다.

▶ 이번에 입법예고되는 장수명 주택 인증제도에는 사업주체가 1,000세대 이상의 주택을 공급할 때에는 구조적으로 오래유지될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택의 확보방안을 담고 있다.

이번에 입법예고 되는 장수명 주택 인증제도의 주요내용은 다음과 같다.

① 장수명 주택 인증기준

- (내구성) 설계기준강도* 최저 기준을「녹색건축 인증기준」에서 정한 18메가 파스칼(Mpa)보다 높여 21메가 파스칼(Mpa)로 규정하여 구조물의 내구성을 강화하였다.
* 구조계산의 콘크리트 압축강도에 대한 국제기준 (21Mpa≒210kgf/cm²)
- (가변성) 아파트 내부 내력벽의 비중을 줄이고, 내부 벽면적중 건식벽체의 비율을 높여 사용자가 쉽게 이동설치 및 변형이 가능토록 하고,
- 이중바닥 설치 및 욕실, 화장실, 주방 등도 이동 가능토록 미리 계획함으로써, 사회적 변화에 대응하여 사용자의 필요에 따라 편리하게 변형하여 사용이 가능

토록 하였다.

- (수리 용이성) 사용중에 개보수 및 점검이 용이하도록 공용배관과 전용설비공간의 독립성을 확보하고, 배관, 배선의 수선교체가 용이하게 계획되도록 하였다.

② 장수명 주택 인증제도

- 장수명 주택의 인증등급은 내구성, 가변성, 수리 용이성의 요소를 평가하여 최우수, 우수, 양호, 일반 등급의 4개 등급으로 구분하여 부여하도록 하고,
* 최우수(90점), 우수(80점), 양호(60점), 일반(50점)
- 초기 도입단계인 점을 감안하여 반드시 취득하여야 하는 일반 등급 확보는 건설업계에 큰 부담이 되지 않는 수준*에서 설정하였다.
* 필수적으로 적용하여야 하는 기술보다, 업계 스스로 선택하는 비율을 높임

▶ 우리나라 전체주택에서 아파트가 차지하는 비중은 '90년 22.7%(163만 세대)에서 '13년 59.1%(906만 세대)로 급격히 증가하고 있으나, 아파트의 물리적·기능적인 건축수명은 선진국에 비해 짧은 상황이다.

* 멸실까지 건축후 평균사용 주택연수: 영국(77년), 미국(55년), 한국(27년)

- 그 동안은 내·외부 벽이 모든 하중을 담당하는 벽식구조로 건설되고 벽이나 슬라브에 급수나 온돌배관 등이 설치됨에 따라, 벽을 변경하거나 수리하여 사용이 곤란하는 등 생활여건 변화를 능동적으로 수용하지 못하여

재건축 등을 통해 해결해 오고 있는 실정이다.

- 앞으로, 우리나라의 인구 증가속도 감소, 가구원수 감소, 주택보급율 향상과 30층 이상의 고층 아파트의 등장으로 앞으로는 지금처럼 30년도 안되어 헐고 재건축하는 경우는 점점 줄어들 것으로 예측되므로,
 - 이에 따라, 정부는 오래가는 아파트를 건설하여 사용자의 필요에 따라 쉽게 고쳐 쓸 수 있는 아파트 건설을 유도해 나갈 계획이다.

주거여건 변화

- 인구증가 속도 둔화: '70년(3,144만 명), '10년(4,799만 명), '30년(5,216만 명)
- 1, 2인가구 증가, 가구원수 감소: '90년(3.77명), '00년(3.12명), '10년(2.69명)
- 주택보급율 향상: '05년(98.3%), '10년(101.9%)
- 고층 아파트 현황
 - 20층 초과 : 15,184동('10년), 19,099동('13년)
 - 30층 초과 : 739동('10년), 1,440동('13년)
- ※ '13년 현재 전체 아파트 동수 : 127,443동

- ▶ 이번에 입법(행정)예고 되는 하위법령 개정안은 관계기관 협의, 법제처 심사 등 입법 후속절차를 거쳐, 공포된 주택법의 시행일(14.12.25.)에 맞춰 시행될 예정이다.

개정안에 대해 의견이 있는 경우 2014년 10월 22일까지 우편, 팩스 또는 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>) 법령정보/입법예고란을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처: 339-012 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 주택건설공급과
(전화 : 044-201-3366~3367, 팩스 044-201-5684)

장수명 주택 인증기준

1) 내구성

① 평가등급

등급	등급표시	등급기준
1급	★★★★	내용연수 100년 이상
2급	★★★	내용연수 65년 이상 100년 미만
3급	★★	내용연수 40년 이상 65년 미만
4급	★	내용연수 40년 미만

② 평가기준

항 목					성능등급			
					1급	2급	3급	4급
① 철근의 피복 두께 (mm)	일반 지역	흠에 접하지 않는 부분	지붕슬래브·바닥슬래브	실내	2급 기준을 만족하고, 국토해양부에서 지정하는 "건설신기술"을 흠에 접하는 부분에 적용	40	30	30
			실외	50 (마감면40)		40 (마감면30)		
		기둥·보·내력벽	실내	50		40	30	
			실외	60 (마감면50)		50 (마감면40)		
	염해 위험 지역	흠에 접하는 부분	바닥슬래브·내력벽·기둥·보			60	50	50
			기초·옹벽			80	70	70
		구분	S4			90	90	80
			S3			90	80	70
			S2		80 (마감면70)	70 (마감면60)	60 (마감면50)	
			S1		60	50	40	
콘크리트 품질	② 설계기준강도 (fck)			30MPa 이상	27MPa 이상	24MPa 이상	21MPa 이상	
	③ 단위 시멘트량			330kg/m ³ 이상	300kg/m ³ 이상		270kg/m ³ 이상	
	④ 물시멘트비	일반지역		55%이하	60%이하	65%이하		
		염해위험 지역		S4 : 40% 이하 S3 : 45% 이하 S2 : 50% 이하 S1 : 55% 이하		S4 : 45% 이하 S3 : 50% 이하 S2 : 55% 이하 S1 : 60% 이하		
	⑤ 염화물량			0.1kg/m ³ 이하	0.2kg/m ³ 이하	0.3kg/m ³ 이하		

① 평가등급

등급	등급표시	등급기준	평가항목 총점 (평가기준배점 합산)
1급	★★★★	필수항목 각 3급이상+선택항목	40점 이상
2급	★★★	필수항목 각 3급이상+선택항목	30~39점
3급	★★	필수항목 각 3급이상+선택항목	20~29점
4급	★	필수항목 4급+선택항목	10~19점

② 평가기준

항 목		배점													
서포트 - 구조 방식 [15]	필수 ①	기존 내력벽 및 기둥의 길이 비율(%) $\frac{\text{세대내부 내력벽 및 기둥의 길이}}{\text{세대내부 전체벽 및 기둥의 길이}} \times 100$ ※내력벽 및 기둥의 길이비율 산정은 세대내부를 기준으로 하며, 전체 세대를 대상으로 평가하여 가장 낮은 등급으로 인정함 ※“벽 및 기둥의 길이”는 장변의 길이로 산출함													
		<table border="1"> <tr><th colspan="3">15</th></tr> <tr> <td>1급</td> <td>10% 미만</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>2급</td> <td>10%이상~40% 미만</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>3급</td> <td>40%이상~70% 미만</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>4급</td> <td>70%이상~100%미만</td> <td>7</td> </tr> </table> * 원룸(One Room) 등 내부벽이 없는 경우는 4급으로 본다.	15			1급	10% 미만	15	2급	10%이상~40% 미만	13	3급	40%이상~70% 미만	10	4급
15															
1급	10% 미만	15													
2급	10%이상~40% 미만	13													
3급	40%이상~70% 미만	10													
4급	70%이상~100%미만	7													
인필 - 벽체 재료 및 시공 방법 [13]	필수 ②	세대내부 총 내부벽량 중 건식벽체 비율(%) $\frac{\text{세대내부 내력벽 길이}}{\text{세대내부 전체벽 길이}} \times 100$ -욕실/실내 PS, 실외기실 제외													
		<table border="1"> <tr><th colspan="3">5</th></tr> <tr> <td>1급</td> <td>90% 이상</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2급</td> <td>70% 이상~90% 미만</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>3급</td> <td>30% 이상~70% 미만</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>4급</td> <td>10%이상~30% 미만</td> <td>2</td> </tr> </table> * 원룸(One Room)은 4급으로 본다.	5			1급	90% 이상	5	2급	70% 이상~90% 미만	4	3급	30% 이상~70% 미만	3	4급
5															
1급	90% 이상	5													
2급	70% 이상~90% 미만	4													
3급	30% 이상~70% 미만	3													
4급	10%이상~30% 미만	2													
인필 - 배관 [6점]	선택 ③	가변 용이성 구법 [3-1] 바닥의 최종마감재 전 공정을 파괴하지 않는 공법 (건식벽체 적용부분 대상) [3-2] 벽체의 최종마감재 전 공정을 파괴하지 않는 공법 [3-3] 천장의 마감재를 파괴하지 않는 공법 [3-4] 부품화 - 가구식, 패널식, 혼합식													
		<table border="1"> <tr><th colspan="3">8</th></tr> <tr> <td>1급</td> <td>3개 이상 또는 [3-4] 부품화 항목</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>2급</td> <td>2개</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>3급</td> <td>1개</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>4급</td> <td>[3-1] ~[3-4] 이외의 기타</td> <td>1</td> </tr> </table> *원룸(One Room)은 4급으로 본다.	8			1급	3개 이상 또는 [3-4] 부품화 항목	8	2급	2개	6	3급	1개	4	4급
8															
1급	3개 이상 또는 [3-4] 부품화 항목	8													
2급	2개	6													
3급	1개	4													
4급	[3-1] ~[3-4] 이외의 기타	1													
		욕실/화장실 배관 당해층 배관 -벽면 배관공법(양변기, 세면기) -슬래브 다운 없는 (2중바닥) 공법 -슬래브 다운 공법 등													
		<table border="1"> <tr><th colspan="3">6</th></tr> </table>	6												
6															

			<table border="1"> <tr> <td>1급</td> <td>벽면배관공법+건식마감, 슬래브 다운 없는 2중바닥공법</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2급</td> <td>벽면배관공법+습식마감, 슬래브 다운 없는 층상 배관공법</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>3급</td> <td>슬래브 다운+건식마감</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>4급</td> <td>슬래브다운+습식마감</td> <td>3</td> </tr> </table>	1급	벽면배관공법+건식마감, 슬래브 다운 없는 2중바닥공법	6	2급	벽면배관공법+습식마감, 슬래브 다운 없는 층상 배관공법	5	3급	슬래브 다운+건식마감	4	4급	슬래브다운+습식마감	3
1급	벽면배관공법+건식마감, 슬래브 다운 없는 2중바닥공법	6													
2급	벽면배관공법+습식마감, 슬래브 다운 없는 층상 배관공법	5													
3급	슬래브 다운+건식마감	4													
4급	슬래브다운+습식마감	3													
서포트 - 층고 [4점]	선택 ㉔	층고 상승 50mm 당 가점 1점 - 3,000mm부터 가점	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">4</td> </tr> <tr> <td>3,150mm 이상</td> <td>4점</td> </tr> <tr> <td>3,100mm 이상</td> <td>3점</td> </tr> <tr> <td>3,050mm 이상</td> <td>2점</td> </tr> <tr> <td>3,000mm 이상</td> <td>1점</td> </tr> </table>	4		3,150mm 이상	4점	3,100mm 이상	3점	3,050mm 이상	2점	3,000mm 이상	1점		
4															
3,150mm 이상	4점														
3,100mm 이상	3점														
3,050mm 이상	2점														
3,000mm 이상	1점														
인필 - 공간의 가변성 [4점]	선택 ㉕	이중바닥 - 설비 설치 및 유지관리 가능한 높이 (최소 25cm 이상+PS에서 1m 초과 시 1/100 수평거리) ※건식 2중바닥일 경우 높이에 상관없이 가점 2점 부여	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">4 (건식 2중바닥 2점)</td> </tr> </table>	4 (건식 2중바닥 2점)											
4 (건식 2중바닥 2점)															
인필 - 물사용 공간의 가변성 [5점]	선택 ㉖	욕실(화장실) 이동 -이동 후 평면, 설비도면 제시	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">3</td> </tr> <tr> <td>3점</td> <td>2개 이상</td> </tr> <tr> <td>2점</td> <td>1개</td> </tr> </table> <p>※ 단, 화장실이 1개소만 있을 경우에는 1개소 이동시 3점 획득으로 인정</p>	3		3점	2개 이상	2점	1개						
3															
3점	2개 이상														
2점	1개														
	선택 ㉗	부엌(주방) 이동 -이동 후 평면, 설비도면 제시	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">2</td> </tr> </table>	2											
2															
인필 - 외벽의 가변성 및 공업화 공법 [3점]	선택 ㉘	외벽벽체의 공업화 제품 및 교체 가능한 공법 - PC, Prefab 공법 등	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">3</td> </tr> </table>	3											
3															

3) 수리용이성

3-1) 전용부분

① 평가등급

등급	등급표시	등급기준	평가항목 총점 (평가기준배점 합산)
1급	★★★★	필수항목+선택항목	17점 이상
2급	★★★	필수항목+선택항목	14-16점
3급	★★	필수항목+선택항목	12-13점
4급	★	필수항목 포함	10점-11점

② 평가기준

평가대상	평가항목 및 평가세부 항목		배점
1. 개보수 및 점검의 용이성 [15]	필수 ①	공용배관과 전용설비공간의 독립성 확보 (오배수, 우수 배관, AS 공간 제외)	5
	필수 ②	배관, 배선의 수선교체가 용이하게 설계 - 2중관, 이중바닥, 건식벽체 설치허용 - 온돌배관 공용부에서 전용부 구조체 관통부 제외	5
	선택 ①	배관의 구조체 매설 금지	2
	선택 ②	온돌의 건식화 - 적용 범위 전체	3
2. 세대 수평 분리 계획 [5]	선택 ③	분할 사용계획 시 구분소유 평면으로 건축평면의 분리 가능성 [3-1] 공간계획 적용 [현관분리, 현관분리 시 전기통신 세대분전반 공간 확보]	(5) 2
	선택 ④	[3-2] 설비계획 적용 [세탁기 배수입상관, 주방 AS/PS, 에어컨 배관(실외기 같이 사용)등, 세대분할에 따른 세대와 전기/통신 간선 배관공간 확보]	3

주) AS(Air Shaft), PS(Pipe Shaft)

3-2) 공용부분

① 평가등급

등급	등급표시	등급기준	평가항목 총점 (평가기준배점 합산)
1급	★★★★	필수항목+선택항목	17점 이상
2급	★★★	필수항목+선택항목	14-16점
3급	★★	필수항목+선택항목	12-13점
4급	★	필수항목 포함	10점 이상

② 평가기준

항 목		배점	
1. 개보수 및 점검의 용이성 [15점]	필수 ①	공용공간에 배관공간(Shaft) 배치계획 : 공용입상배관은 공용공간에 배치계획 (급수, 난방, 급탕, 소화 해당하며, 오배수 및 우수, AS, 전기, 통신 간선 배선공간 제외)	5
	필수 ②	공용배관공간 점검구 : 수선 및 교체가 가능한 점검구의 크기, 위치, 구조 확보 - 전층 설치 - 크기 W600×H1500 이상(단, 해체 가능한 건식공법 인정) - 스모크타워 제외 - 환기·배기용 Shaft 제외	5
	선택 ①	배관공간(Shaft)내 배관배치 : 배관공간 내 배관 배치 시 배관간의 상호간섭 배제	2
	선택 ②	배관구조 : 조립이 가능한 배관구조의 적용(공용입상 배관 제외)	3
2. 미래수요 및 에너지원의 변화 대응성 [5점]	선택 ③	수요의 증가와 분리를 고려한 공용PS(전기,통신 간선 배선공간 포함)의 별도 여유공간 배치계획 수립	(5)
		[3-1] 메인 공용 Pipe Shaft 면적의 20% 여유 확보	2
		[3-2] 예비 Shaft 별도 설치 1개 이상 (세대 분할시 세대별 계량기 수량증가에 의한 전기간선 배선공간 및 PS 여유공간계획 수립)	3

※ AS(Air Shaft), PS(Pipe Shaft)

□ 평가항목에 따른 등급별 점수

구분	내구성	가변성	수리 용이성	
			전용	공용
1급	35점	35점	15점	15점
2급	28점	26점	13점	13점
3급	20점	18점	11점	11점
4급	15점	12점	9점	9점

□ 인증등급별 점수기준

등급	표시	심사점수	비고
최우수	★★★★★	90점 이상	100점 만점
우수	★★★★	80점 이상	
양호	★★★	60점 이상	
일반	★	50점 이상	