

건물 관리자를 위한 자체 안전점검 체크리스트

분기 1회, 30분이면 끝나는 육안 점검 · 감수: 경북대학교 건축학부 명예교수 김화중 · 건물안전진단연구소 jindanlab.kr

쓰는 법 ① 출력해서 들고 한 바퀴 돌니다. ② 이상 신호가 보이는 칸에 표시하고 날짜와 함께 사진을 찍습니다. ③ 표시가 된 항목은 다음 분기에 같은 자리를 다시 봅니다 — 변했는지가 가장 중요한 정보입니다.

1. 부위별 육안 점검

점검 부위	무엇을 보나	이 신호가 보이면 표시	표시
외벽 · 벽면	균열, 백태(흰 가루), 타일 들뜸·탈락, 철근 노출	폭 0.3mm 이상 / 사선·계단형·수평 / 콘크리트가 떨어져 철근이 보임	☐
기둥 · 보 · 내력벽	구조 부재의 균열과 변형	기둥의 수평 균열, 보 단부의 사선 균열, X자 균열 — 폭과 무관하게 표시	☐
옥상 · 방수층	방수층 들뜸·찢어짐, 고인 물, 배수구 막힘	비 온 뒤 물이 고여 있음 / 아래층 천장에 얼룩	☐
지하 · 기초 주변	누수, 결로, 바닥 침하, 벽체 균열	벽을 타고 흐른 자국, 바닥이 꺼지거나 단차가 생김	☐
계단 · 난간 · 발코니	난간 흔들림, 고정부 부식, 바닥 균열	손으로 밀었을 때 흔들림 / 고정 볼트 녹·헐거움	☐
창 · 문 · 개구부	여닫힘 상태, 모서리 균열	전에는 잘 닫히던 문·창이 안 닫힘 / 모서리에서 대각선 균열	☐
설비 관통부 · 배관	배관 주변 누수, 결로, 부식	천장·벽에 젖은 자국이 번짐 / 녹물 자국	☐
주차장 · 필로티	천장 슬래브 균열, 백태, 철근 노출	천장에서 물이 떨어짐 / 콘크리트 조각이 떨어져 있음	☐

2. 균열을 발견했을 때 — 폭으로 먼저 나눕니다

균열 폭	가능하는 법	일반적 평가	할 일
0.1mm 미만	머리카락 굵기, 종이 안 들어감	표면 균열(헤어크랙)이 대부분	관찰만
0.1 ~ 0.3mm	카드가 들어가지 않음	경미 — 미관·방수 보수 대상	날짜 적고 관찰
0.3 ~ 1.0mm	신용카드가 들어감	주의 — 철근 부식·누수 우려	보수 계획 + 상담
1.0mm 이상	동전 두께 이상, 확연히 벌어짐	구조적 원인 가능성	전문가 확인 우선

※ 0.3mm는 콘크리트구조 기준에서 철근 부식 방지를 위해 관리하는 대표 한계이고, 안전점검 상태평가에서도 손상으로 집계되는 경계선입니다. 다만 기둥·보·내력벽에 생긴 사선·수평·X자 균열은 폭이 작아도 확인 대상입니다.

3. 기록하는 법 — 이 세 가지면 충분합니다

기록 요령 — 이 기록만 있어도 전문가 상담의 정확도가 달라집니다	
②	자나 동전을 옆에 대고 같은 자리·같은 거리에서 사진을 찍는다
③	1~3개월 뒤 같은 자리를 다시 찍어 비교한다 — 진행 여부가 판단의 핵심 정보

4. 계절마다 한 가지씩 더 봅니다

시기	이때만 보이는 것	표시
2 ~ 4월 (해빙기)	겨우내 얼었다 녹으며 벌어진 균열, 웅벽·석축의 배부름, 지반 침하	☐
6 ~ 8월 (장마)	옥상·외벽 누수, 배수구 막힘, 지하 침수 흔적, 곰팡이	☐
9 ~ 10월	태풍 뒤 외장재·간판·난간 고정 상태, 옥상 마감 들뜸	☐
11 ~ 1월 (동절기)	노출 배관 동파 대비, 결로·곰팡이, 제설제(염해)가 닿는 주차장 바닥·기둥	☐

5. 우리 건물의 법정 점검 정보 — 한 번 적어 두면 1년이 편합니다

항목	적어 두기	항목	적어 두기
시설물 종별	1종 · 2종 · 3종 · 해당 없음	점검 종류	정기안전점검 · 정밀안전점검 · 정밀안전진단
점검 주기		최근 점검일	
다음 점검 예정일		관할 부서 · 담당자	
보고서 보관 위치		안전등급	A · B · C · D · E

※ 우리 건물이 몇 종인지, 어떤 점검을 몇 년마다 받아야 하는지는 jindanlab.kr 첫 화면의 점검 의무 대상 판별기에 용도·층수·연면적·준공연도를 넣으면 바로 나옵니다.

6. 이 신호가 보이면 미루지 마십시오

- ① 며칠~몇 주 사이에 눈에 띄게 길어지거나 벌어진 균열
- ② 전에는 잘 닫히던 문·창이 갑자기 안 닫히는 변화
- ③ 기둥·보·내력벽의 사선·수평·X자 균열, 또는 콘크리트가 떨어져 철근이 드러난 부위
- ④ 바닥이 꺼지거나 단차·기울어짐이 느껴지는 곳
- ⑤ 지하·주차장 천장에서 물이 계속 떨어지고 백태·녹물이 함께 보이는 곳

갑작스러운 큰 균열, 기울어짐이 느껴지는 상황이라면 관할 구청 건축과 또는 안전진단 전문기관에 즉시 연락하십시오. 이 체크리스트는 무엇을 보고 무엇을 기록할지까지를 돕는 것이며, 구조 안전의 최종 판단은 현장 조사를 거쳐야 합니다.

7. 점검 기록

점검일	점검자	표시한 항목 / 특이사항

무료 도구 점검 의무 대상 판별기 · 안전진단 비용 예상 계산기 · 균열 간이 평가 — jindanlab.kr | 사진만 보내 주셔도 1차 의견은 무료입니다. 상담 kimwj5596@gmail.com