

★ ◎

문서번호	시설관리팀-9224
보존기간	1년
결재일자	2012.12.14
공개여부	공개

팀원	파트장	파트장	시설관리팀장	주거복지처장
박진홍	백경희	장병문	김혁재	전결 12/14 이태관
협 조				

일상 감사	No. 1037 2012/12/14	감사 김병석	의견 의견없음
----------	------------------------	-----------	------------

## 2013년 주택안전 및 환경보전관리 기본계획

서울특별시 SH공사  
(주거복지처 시설관리팀)

# 주택안전 및 환경보전관리 기본계획

우리공사가 관리하는 주택과 부대·복리시설의 안전관리와 환경보전관리에 관한 계획을 수립하여 입주민의 인명과 재산을 보호하고 안락한 주거환경을 조성할 수 있는 대책과 제도를 마련코자 함.

## I 개요

1. “안전관리”라 함은 사고의 원인이 되는 불안정한 상태나 조건 또는 활동을 사전에 발견하여 이를 시정 또는 제거함으로써 사고를 미연에 방지하며, 또한 사고가 발생한 때에는 이로 인한 피해를 극소화하기 위한 조치와 활동을 말한다.
2. “환경보전관리”라 함은 공사가 관리하는 시설중 공해 배출시설에 의한 환경오염방지 및 수도 이외의 급수시설로부터 입주자의 위해 방지를 위한 조치와 활동을 말한다.

## II 주택 안전관리 계획

### 1. 안전관리대상

- 공동주택, 부대 복리시설 및 관리소직원
- 세대 전용부분 및 세대원

### 2. 안전점검의 종류

- 1) 소방점검
- 2) 일상 및 월간점검(사규에 의한 점검)
- 3) 주택법에 의한 안전점검
- 4) 시특법에 의한 안전점검
- 5) 재난 및 안전관리 기본법에 의한 점검
- 6) 어린이 놀이터 점검
- 7) 안전점검의날 행사

### 3. 점검 종류별 시기 및 점검주체

구 분			근 거	점검회수	점검주체	비고
공용부 시설물			기동점검반 점검계획	1회/반기	센터	자체
소방 점검	5층이상	작동기능점검	· 소방시설설치유지 및 안전관리에관한 법률 · 행정안전부령제309호	1회/년	센터	용역
	16층이상 연면적 5000㎡이상	작동기능점검		1회/년	관리소	자체
		종합정밀점검		1회/년	센터	용역
일상점검			· 사규 주택안전관리 규정 제6조	1회/일	관리소	자체
월간점검				1회/월		
주택법에의 한 안전 점검	안전점검		· 주택법 제50조 · 주택법 시행령 65조  · 주택법 제50조 · 주택법 시행령 64조 · 사규 주택안전관리 규정 제5조	1회/반기	관리소	자체 용역
	해빙기진단			1회/연 (2-3월)		
	우기진단			1회/연 (6월)		
	월동기진단			1회/연 (9-10월)		
	안전진단			1회/분기		
	위생진단			연2회		
시설물안전 관리특별법 (시특법)에 의한안전점 검	정기점검	1,2종시설물	· 시특법 제4,6,7조 및 동법시행령 제 5,6,10조	1회/반기	시설 관리팀	자체
	정밀점검	1,2종시설물		1회/2~4년		자체
	긴급점검	1,2종시설물		필요시		용역
	정밀 안전진단	10년이상경과 한 1종시설물		필요시, 1회/4~6년		
재난및안전 관리기본법 에 의한 안전 점검	정기점검	재난위험시설	· 재난및안전관리 기본법제27조 (특정관리대상시설)	1회/월	센터, 관리소	자체
		중점관리대상 시설		1회/반기		
	수시점검	-		수시		
어린이놀이 터점검	정기시설검사		· 어린이놀이터시설 안전관리법제12조	1회/2년	관리소	검사 기관 의뢰
	안 전 점 검			· 어린이놀이터시설 안전관리법제15조	1회/월	관리소
안전점검의날행사			· 주택안전관리규정 제7조	1회/월 (매월 4일)	관리소	자체
시설물 유지관리 및 실태점검			· 사장 지시사항 제58번 (2011.04.19)	1회/반기	시설 관리팀	자체

※ 시특법 대상 시설물의 종류

- 1종시설물 : 21층 이상 또는 연면적 5만제곱미터 이상의 대형건축물(철도 역시설은 제외) 및 다중이용 건축물(관람장 제외)
- 2종시설물
  - 16층 이상 공동주택, 공동주택외의 건축물로서 16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상의 건축물
  - 높이 5m 이상이며 길이가 100m 이상인 옹벽

※ 재난 및 안전관리기본법에 의한 대상 시설

- 대상 시설 : 준공후 15년이상 경과된 공동주택(16층이상,다세대 제외), 11층이상 또는 연면적 5천㎡이상 대형건축물(16층이상,연면적 3만㎡이상제외)
- 재난위험시설 : 시설물 안전도 등급평가 결과 D, E급 시설
- 중점관리대상시설 : 시설물 안전도 등급평가 결과 A, B, C급시설

## 5. 안전점검 시행

- 1) 각 통합관리센터별로 상기 점검종류 및 시기에 의거 세부계획을 수립하여 시행, 관리사무소 및 시설관리팀 통보

## 6. 점검 결과의 처리

- 1) 제1단계 : 관리사무소별 자체 처리 및 점검사항 대장으로 관리
  - 각 점검주체별로 비상연락체계를 구성하고 점검후 이상발생시 즉시 통보
  - 각 관리주체가 점검한 결과 경미한 사항은 즉시 조치 및 통합센터통보 및 경과 관리
- 2) 제2단계 : 긴급보수 및 통합센터 보수
  - 1단계 점검결과 안전도가 취약하거나 재해우려가 있다고 의심될 경우 통합 센터에 긴급 안전점검 및 보수요청
  - 통합관리센터는 즉시 안전점검 및 보수 실시 후 비상연락망을 통해 관계기관 및 관련부서 통보(시설관리팀등)
- 3) 3단계 : 정밀안전진단
  - 제2단계 점검결과 위해발생 우려가 있거나, 시설물의 파손 등 긴급사항 발생 시 시특법 기준에 의거 실시하는 정밀안전진단
  - 공인된 안전진단 전문업체에 의뢰하여 시설물의 기능 및 안전성에 대한 정밀안전진단 실시

### III 환경보전관리계획

#### 1. 환경보전관리의 목표

공사가 관리하는 시설중 공해 배출시설에 의한 환경오염방지  
수도 이외의 급수시설(수도시설)로부터 입주자의 위해 방지

#### 2. 전담관리인의 선임 및 임무

- 1) 관리사무소장은 환경보전관리 시설의 기술업무를 담당할 기술전담 관리인을 선임하여야 한다
- 2) 전담관리인의 임무
  - 시설물 관리운영상태 점검
  - 수질불량 원인분석 및 대책강구
  - 수질측정기기 운영 및 활용에 관한 사항
  - 기타 시설관리 및 개선에 관한 사항

#### 3. 환경보전관리대상

- 1) 오수정화시설
- 2) 분뇨정화조
- 3) 수도시설

#### 4. 대상시설별 관리기준

- 1) 관리시설에서 배출되는 오염물질이 법정 배출허용 기준에 적합하도록 관리
- 2) 점검주체는 관리사무소이며, 필요시 통합관리센터장의 협조를 받는다

대 상 시 설	관 리 기 준		점 검 회 수	비 고
오수정화시설 (정화조)	하수도법시행규칙 33조		1회/년	내부청소
수도시설 (수도이외의 급수시설)	수도시설의 청소 및 위생관리 등에 관한 규칙 제6조	수질검사	2회/연	
	수도법시행령 제22조의3	환경조사	1회/월	

※ 수도시설 관련 참고사항

- 수도시설 접근차단 : 수도시설주변 사람과 가축 접근 차단 장치 설치
- 수도전 : 음용수 유리잔류염소 0.1mg/L(오염시0.4mg/L)로 유지
- 저수조 : 청소, 위생점검, 수질검사 및 수질기준 위반조치시 그 결과를 기록, 2년간 보관

5. 점검결과 조치

- 1) 관리사무소 : 점검결과를 작성 보관 및 이상발생시 통합관리센터 통보 및 긴급 조치
- 2) 통합관리센터 : 관리사무소에서 통보받은 내용에 대한 조치 및 관련부서, 관계 기관에 통보

**IV** 안전사고 예방 및 대책

1. 안전사고 종류

- 1) 1급사고 : 사망 또는 5명이상 부상(물적피해 500만원이상)
- 2) 2급사고 : 중상자 발생(시설피해 100만원이상)
- 3) 3급사고 : 경상자 발생 또는 경미한 피해 발생

2. 사고보고

- 1) 긴급보고 : 모든사고 발생시 관리사무소장에게 신속히 보고 및 조치하며 3급 이상 사고시 관계기관 및 부서에 통보
- 2) 중간보고 : 관리사무소장은 24시간이내에 통합관리센터장에게 보고
- 3) 사고처리 보고 : 사고처리 종료시 서면보고하고 처리 지연시 그 사유를 보고

3. 안전사고 예방 및 대책

- 1) 안전표지의 설치
  - 다음각호의 장소에 안전표시를 설치 안전사고를 예방해야 한다
  - 위험물 적치 장소
  - 중장비 작업장
  - 전동기, 변압기 설치장소 및 고압전선 통과 장소
  - 기타 필요 부분

## 2) 안전수칙 제정

- 안전사고 예방을 위한 주의사항을 수칙으로 제정 다음 각호의 장소에 비치해야 한다

·보일러실

·변전실

·세대별 가스용기 사용시설

·도시가스, 엘피가스 집단공급 사용 시설

·인양기

·보수작업현장

·용접성 가스용기

## 3) 사고처리 메뉴얼 작성 및 유지

- 사고발생이 처리를 위한 메뉴얼을 작성하여, 이에따라 사고처리 및 보고 실시

## V 기타

본 방침수립후 통합센터장은 세부시행계획을 수립하고, 그에 따라 점검을 실시하고 그 결과를 시설관리팀에 제출하여야 한다.