

★ ◎

본부장 방침 제243호

문서번호	시설활용부-3414
보존기간	1년
결재일자	2017.12.20
공개여부	비공개(6)
일상감사	대상아님

파트장	시설활용부장	시설관리처장	주거복지본부장	
			12/20	
김인섭	백만석	최윤식	신범수	
협 조	부 원	오상욱	주거복지사업처장	이상현

경비원 휴게실 시설개선 및 시설기준(안)

103971538014845

서울주택도시공사 (시설활용부)

경비원 휴게실 시설개선 및 시설기준(안)

우리공사에서 관리하는 공동주택 유휴공간을 활용한 경비원 휴게실 설치로 공동주택 경비원의 편의를 증진시켜 입주민 주거서비스 향상에 기여토록 하고자 경비원 휴게실 시설기준을 수립하고자 함.

I 관련근거

- 행정사무감사시(2017.11.13.) 박운기 의원 요구사항
『SH공사가 관리하는 단지중 경비노동자 휴게실의 냉난방시설 현황파악 및 휴게공간 개선계획 보고바람』

II 경비원 휴게실 현황

- 휴게실 설치장소

휴게실 설치단지	사용중인 경비실		사용 않는 경비실	주민공동시설 (회의실, 게스트하우스, 노인정 등)	옥상	지하 공간	지상 별도 공간
	공간분리	공간 미분리					
170	21	25	15	20	4	39	46
비율(%)	12.4	14.7	8.8	11.8	2.3	22.9	27.1

※ 전체 182개 단지(459개 단지중 분양위탁 259개 및 경비원 없는 18개 단지 제외)중 휴게공간 미설치 12개 단지

- 휴게실 설치사진



○ 휴게실 냉난방설치 현황

전체 단지수	휴게실 설치단지	냉난방설치	난방만 설치	난방 미설치	냉방 미설치
182	170	66	85	19	104

- 경비원 휴게실 사용현황

- 난방설비가 없는 단지

대부분 혼자 근무로 자리를 비우기 곤란하여 경비실에서 근무와 휴식을 동시에 하고 휴식이 필요한 경우 관리소 또는 노인정에서 쉬

Ⅲ 사례조사

□ 경비원 휴게실 사용실태

○ 강서구 공동주택 경비원 노동실태조사 (2017.06.27.)

- 조사대상 : 강서구내 100세대 이상 아파트 경비원 175명
- 휴게실 사용 : 86명(49.1%)
- 휴게실이 있으나 이용 못함 : 13명(7.4%)

○ 광주시 공동주택 경비원 근무환경 실태조사 (2017.09.11.)

- 조사단지 : 1,042개 단지
- 휴게실 없는 단지 : 310개 단지(30%)
- 휴게실 있는 단지
 - 지하의 빈공간을 휴게실로 사용 : 60%
 - 나머지 대부분은 경비실에서 근무와 휴식을 동시에 함

※ 광주시 개선 추진 : 2,000만원 범위내 휴게공간 시설비용 지원 계획임

○ 관련사진



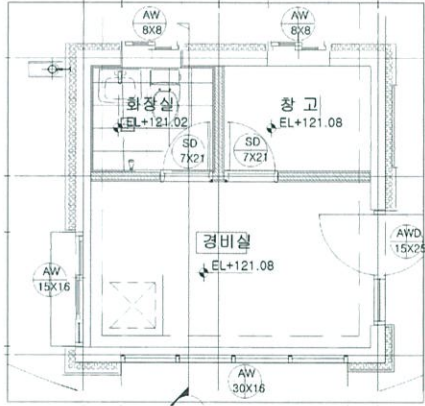
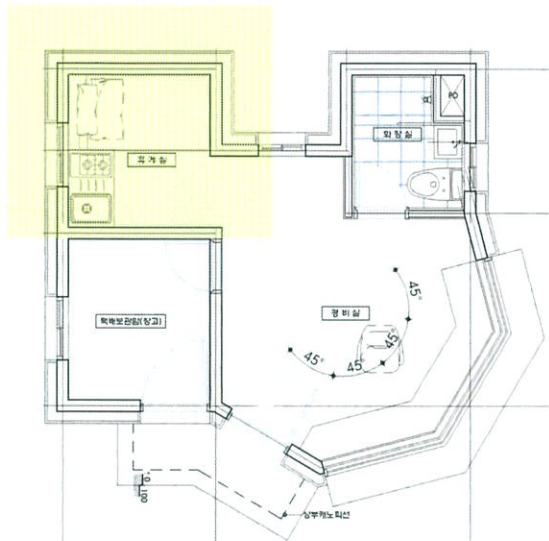
쾌적한 휴게실에서 쉬는 모습



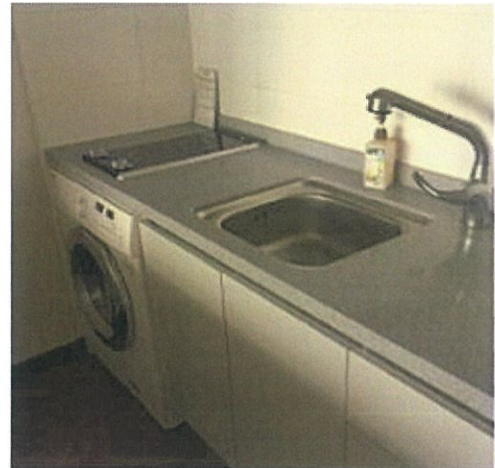
열악한 휴게실에서 쉬는 모습

경비원 휴게실 설치사례

- 용인시 공동주택 경비원 휴게실 설치방안
- 사업승인시(2017.5.1. 이후)

기존 사례	개선 권고(안)
	<p style="text-align: center;">< 예 시 ></p> 
<ul style="list-style-type: none"> ○ 총 15㎡(약 5평) - 경비실 9㎡ - 화장실 3㎡ - 창 고 3㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 총 23㎡(약 7평) - 경비실 12㎡ - 화장실 3㎡ - 탕비실 + 휴게공간 신설 4㎡ - 택배물품 보관실 4㎡

<경비실 예시>



- 기존 공동주택의 경비원 휴게실 설치
휴게실 설치공간 확보가 어렵고, 입주민 동의가 필요해 어려움

○ 2014년 서울시 청소근로환경시설 가이드라인

- 면적기준 : 청소노동자 1인당 5㎡ 이상 전용공간 확보
- 시설기준 : 샤워실, 탈의실, 세탁실 등과 냉장고 필수 제공

IV 경비원 휴게실 시설개선 및 시설기준(안)

○ 휴게공간 확보 및 시설개선

- 휴게공간 확보
 - 1차 : 휴게공간 미설치 단지 (12개)
 - 2차 : 공간협소, 습기, 방재실 사용 등으로 휴식장소로 부적합한 단지는 유희시설 등에 공간을 구획하여 확보하고, 공간 확보가 불가능한 단지는 경로당 등을 활용(단지와 협의)
 - ※ 휴게공간(12개) 미설치 사유 : 휴게공간 확보할 장소가 없거나, 경비실에 주차관제 시스템, 소방수신반, CCTV 등 수시 확인해야 하는 시설 설치 등으로 휴게공간이 확보 되어도 이용 어려울 것으로 판단되어 미설치.
- 시설개선
 - 지하에 위치하여 습기, 환기시설 미비 등으로 시설이 열악하거나, 추가 환경개선이 필요시 시설개선으로 쾌적하게 환경조성

○ 휴게공간 시설설치 기준(안)

- 1차 : 유희시설 등의 공간을 구획하여 휴게공간 확보 및 마감공사
- 2차 : 난방 없는 휴게공간은 바닥 난방(온수판넬, 전기판넬), 전기히터 등 설치
- 3차 : 휴게시설 내 환기시설, 급배수시설, 냉난방시설, 싱크대 순으로 설치
 - ※ 냉방시설 설치 및 유지 관리비는 관리비로 부과하거나 잡수입에서 차감하여야 할 것으로 판단되며, 단지 특성을 고려하여 관리비 상승이 최소화 되는 방향으로 임차인(임차인대표회의) 의견을 수렴하여 결정

○ 2018년 예산현황

- 단지당 4,000천원 x 30개 단지 : 120,000천원
(택지 : 임대주택리모델링비, 재개발: 수선유지비)
- 휴게공간 시설설치 기준(안)에 따라 순차적으로 예산 집행 (1차~3차)
- 공사 지원 예산이 초과될 경우 관리사무소(임차인대표회의)와 협의하여 추진
- 향후 모든 임대주택 내 경비원 휴게시설에 냉방기 설치되도록 매년 임차인 대표와 협의하여 점진적으로 설치

V 냉,난방 시설 추진계획

- 난방 없는 휴게실 19개 단지는 기본적으로 설치되어야 할 시설물이므로 바닥난방(온수판넬, 전기판넬), 전기히터 등 설치 (2018년 설치완료 예정)
- 향후 휴게실 냉방 설치계획 (입주민 동의 필요)

구분	2018년	2019년	2020년	비고
냉방설치 단지	30개 단지	30개 단지	44개 단지	104개 단지
설치율(%)	28.8	57.7	100	

※ 냉방시설 설치 및 유지관리비는 임대아파트임을 고려하여 입주민 동의를 득한 후 설치될 수 있도록 관할 센터에서 임차인대표 등과 지속적으로 협의하여 설치토록 추진

VI 행정사항

- 주거복지사업부, 센터에 공동주택 경비원 휴게실 시설기준(안) 통보

본문을 입력하는 곳입니다.

- 붙임 1. 경비원 휴게실 설치장소 현황
 2. 경비원 휴게실 냉난방설치 현황
 3. 강서구 아파트 경비원 노동실태조사 기사
 4. 광주시 경비원 근무환경 실태조사 기사
 5. 용인시 공동주택 경비원 근무환경 개선계획(안)-경비실
 6. 서울시 청소노동자 휴게실 설치관련 기사. 끝.

103971538014845