
서부주거안심지원처 회의 자료

[센터장]

2022년 12월

서울주택도시공사

【회의자료 목록】

1. 중대재해처벌법 시행에 따른 중대산업재해 예방 철저
2. 동절기 동파예방 및 안전관리 철저
3. 직장 내 성희롱 예방 및 괴롭힘 근절
4. 임차인대표회의 구성 추진
5. 관리비 체납관리 업무절차 기준 시달
6. 관리비 부과 유의사항 안내
7. 기타 현안사항


1

중대재해처벌법 시행에 따른 중대산업재해 예방 철저

- 중대재해 처벌 등에 관한 법률」이 2022.01.27.일자로 시행됨에 따라 **현장** 업무에 있는 모든 도급, 용역, 위탁계약은 재해 위험 있는 것으로 판단함
 - 중대재해 대응관련 조직 구성으로 안전보건관리체계 구축으로 사전 사고시 초기대응 및 동향보고 철저
 - 중대재해처벌법 적용대상 사업장에서 **안전사고 예방 철저**
 - 각종 기계설비 작동 점검 시 가급적 2인1조 시행(안전사고 예방)
 - 정화조실 점검을 위한 출입 시 출입 전 20분 배기 후 정화조설비점검(가스중독 예방)
 - 저수조 청소 시 임시 급배기설비 작동 후 작업시행 등(질식사 예방)
 - 중대재해처벌법 적용대상 사업장에서 발생한 **사고 사례 공유**
 - (화재사고) 용접·용단 작업 시 안전 수칙 준수 철저, 화재 감시자 배치 등
 - (추락사고) 안전대·안전모 등 착용, 추락방호망 등 설치·점검 등
 - (맞음사고) 안전보호구 지급 및 착용, 낙하위험 있는 곳은 출입금지 구역으로 설정
 - (갈림사고) 상·하역 등 자재 이동 작업 시 작업순서 준수, 기구·공구 점검 및 불량품 제거, 관계근로자 외 출입금지 등
 - (질식사고) 작업 시 충분한 환기, 산소공급장치, 방독마스크 등의 보호구 착용 등

중대재해처벌법 적용 사고사례 전파 및 공유

- **중대산업재해 발생**(’22.11.13.~ 11.20., 매몰 등 총 1건 사망 1명)

연번	발생일	사고장소	사고 경위 및 인명피해	관련 사진(이미지)
1	’22.11.17. 16:10	공공 공사장 (서울 은평) 50억 이상 공사장	(매몰사고) 군부대 내, 오수관로 설치 공사중에 토사가 무너지며 작업중이던 근로자가 매몰 (사망1명) - 市 유사 사업장 : 공공공사장 등	

- **조치사항** : 유사 사업장에 사례 공유, 사고유형별 **안전수칙 이행** 철저 교육 강화
 - (토사 매몰사고) 굴착 작업 시 굴착면 **기울기 기준 준수** 및 **작업전 안전 조치 철저**, 이동식 **흙막이 설치 철저**, **단독작업 금지** 및 **감시인 배치**

⚠ 전등 교체 중 사다리 상부에서 추락 ⚠

재해개요

발생형태	부상 정도	연령	동종경력
추락	사망 1명	55세	-

2022. 06.00(월) 00:00경 서울특별시 소재 아파트 1층에서 피재자가 A형 사다리에 올라가 필로티 구조의 천장 전등 교체 작업 중 바닥으로 떨어져 사망한 재해

※ 필로티 : 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 이벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조



작업상황

비정상 작업

- (정상) 추락 위험이 있는 천장(H=5m) 전등 교체 작업시 비계를 조립하는 등의 방법으로 안전한 작업발판을 설치 후 작업하여야 함
- (비정상) 경사가 있어 전도의 위험이 있는 바닥에 A형 사다리를 설치하고 작업을 하여 사다리가 전도되어 피재자가 추락함

발생원인

1 직접원인

- (작업방법) 추락 위험이 있는 천장 전등 교체 작업 시 비계를 조립하는 등 안전한 작업발판을 설치 후 작업하여야 하나, 전도의 위험이 있는 A형 사다리를 사용

2 기여요인

- (개인보호구 미착용) 추락 위험이 있는 작업 시 안전모 등 개인용보호구를 착용하여야 하나 안전모를 미착용하고 작업을 하였고, 이에 대한 관리 감독 미실시
- (위험성평가 미실시) 추락 위험이 있는 천장 전등 교체 작업 등 근로자 부상 또는 질병으로 이어질 수 있는 작업에 대한 위험성 평가 미실시
- (교육 미실시) 근로자 채용 시 천장 전등 교체 작업 등 해당 작업에 필요한 안전보건 교육 미실시

예방대책

112971663717503

1 추락 방지 미실시

- 천장 전등 교체 작업 등 떨어짐의 위험이 있는 작업 시에는 비계를 조립하는 등의 방법으로 안전한 작업발판을 설치 사용하여 떨어짐의 위험 방지

2 추락에 의한 위험방지 조치 실시

- 추락위험 장소에서는 안전한 작업수행 가능토록 비계를 조립하는 등 작업발판 설치

3 위험성 평가 실시 철저

- 위험성평가 실시 시 사업장 특성을 반영하여 평가의 목적 및 방법, 책임자의 역할 등이 포함된 자체적인 위험성평가 실시규정을 작성하고 지속적으로 관리하여야 함
- 근로자의 부상 또는 질병으로 이어질 수 있는 유해 위험요인을 파악하고 이에 대한 위험성 추정, 결정 및 감소대책 수립 실행 등을 포함한 정기·수시 위험성평가를 실시하여야 함

4 채용 시 교육 실시

- 근로자 채용 시 산업재해 예방을 위해 천장 전등 교체 작업 등 해당 작업에 필요한 안전보건 교육을 실시하여야 함

※ 본 OHS는 동종재해 예방을 목적으로 안전보건공단에서 제작하여 제공하는 것으로 일부 내용이 재해 발생 상황과 다를 수도 있음을 알려드립니다.

재해개요

'21.09.7.(화) 0000000의 음향시스템 설치 현장에서 분리발주에 의해 타 업체의 우레탄 폼 작업이후 스크린 프레임 설치 용접작업 중 우레탄 폼 캔 충전가스에 용접불티가 점화되어 폭발하면서 3명이 부상을 입은 재해임

【 유사 재해사례 】

2009.12. 우레탄폼을 문에 충전하던 중 우레탄폼 용기가 폭발하여 1명 사망
 2016.01. 벽면 벌어진 틈을 메우기 위하여 우레탄 캔을 뜨거운 물에 넣은 후 분사하기 위해 캔을 흔드는 중 용기 폭발하여 1명 사망

재해상황도



<재해 상황도>

재해예방대책

○ 폭발 위험 장소 환기 실시

112971663717806

- 연단 내부에 우레탄 폼 시공을 위해 우레탄 폼 캔 제품을 사용하는 경우 내부에 캔 충전가스가 체류하지 않도록 적절한 환기장치를 설치·가동하여 충전가스 제거 후 화기 작업 실시

○ 관리감독자의 유해·위험 방지 업무 철저

- 용접작업을 직접 지휘·감독하는 관리감독자는 용접장소에 혼재된 작업으로 인한 폭발 사고를 예방하기 위해 작업일정을 조정하고, 인화성 가스 체류 여부를 점검한 후 근로자에게 폭발 위험성에 대한 주지 등의 필요한 조치를 취하는 등 업무 철저

○ 용접 불티 비산방지조치 실시

- 용접작업 시 주변에 가연성 물질이 있는 경우 사전에 가연물을 정리하고 용접불티가 비산하지 않도록 비산방지덮개, 용접방화포 설치 등의 비산방지조치를 실시

보안경



안전한 보호구 착용 길잡이

산업현장에서 사용하는 **보안경**은 용도, 차광도 등급 등에 따라 적합하게 사용하여야 하며, **“KCs 인증 마크”**를 꼭! 확인해야 합니다.

+ 보안경

KCs 안전인증 표시



차광보안경



일반보안경

한국산업안전보건공단 인증필

안전인증품목 : 보안경

형식·모델명 : XXXX

용량·등급 : XXXX

안전인증번호 : ** - AV * CZ - ****

제조연월 : 20** . ** . **

제조사명 : HXXXX



✓ **KCs 인증을 꼭 확인하세요!**

→ 자세한 내용은 산업안전보건인증원 홈페이지 (<http://kosha.or.kr/oshci>)에서 확인

* 자율안전확인신고품의 경우 인증번호는 '**-AV*GM-****'으로 표기됩니다.

+ 보안경의 사용구분

안전인증품* (차광보안경)				자율안전확인신고품* (일반보안경)		
눈에 해로운 자외선, 적외선 및 강렬한 가시광선 또는 비산물로부터 눈을 보호				비산물로부터 눈을 보호		
자외선용	적외선용	복합용	융접용	유리보안경	프라스틱보안경	도수렌즈보안경
자외선이 발생하는 장소	적외선이 발생하는 장소	자외선 및 적외선이 발생하는 장소	산소용접작업 등과 같이 자외선, 적외선 및 강렬한 가시광선이 발생하는 장소	렌즈의 재질이 유리인 것	렌즈의 재질이 프라스틱인 것	도수가 있는 것

* 안전인증(인증서) : 안전인증대상품을 제조·수입하는 경우 안전인증기준에 맞는지 의무적으로 안전인증을 받음

* 자율안전확인신고(증명서) : 인증대상이 아닌 유해·위험기계 등을 제조·수입하는 경우 안전에 관한 성능이 기준에 맞는지 확인하여 신고

구매, 사용 지침

1. 안전인증표시의 용량·등급을 확인하고, 반드시 안전인증을 득한 제품을 사용합니다.
2. 미인증품이나 제품용도에 맞지 않은 보안경을 사용할 경우 안전성능이 담보되지 않아 눈 부상의 위험이 있습니다.
3. 차광 보안경은 작업용도와 유해광선에 알맞는 차광 등급을 선택합니다. 차광 등급은 보호구안전인증고시 및 제조사가 제공하는 사용방법설명서 등을 확인하여 선택합니다. * 추가적으로 KSP 8141(차광보호구)의 직업에 따른 사용표준을 참조하시기 바랍니다.
4. 일반 보안경은 단순히 비산물로부터 눈 부위를 보호할 뿐 유해광선을 차단할 수 없습니다.
5. 렌즈 표면에 기포, 발포, 반점, 성형자국, 구멍 및 침전물 등이 없는지 확인 후 사용합니다.
6. 제품사용 전 제조사가 제공하는 해당제품의 「사용방법설명서」를 반드시 확인하시기 바랍니다.

KCs 인증제품, 정확하고 바르게 사용하여 여러분의 안전을 지키세요!



2

동절기 동파예방 및 안전관리 철저

□ 동절기 단지별 동파예방 및 안전관리 철저

- 동절기를 맞이하여 관리하고 있는 아파트 시설물의 동파, 결로 등이 우려됨으로 해당 단지에서는 결로 예방과 단위세대 난방 사용 요령 등 홍보물을 각 동 게시판, 승강기 내부, 관리비부와 내역서 등을 활용한 홍보 요청
- 공가세대(퇴거세대 포함)는 동결·동파 예방을 위하여 개별보일러를 최소한의 온도(단지 특성 및 외기 온도에 따라 탄력 조정)로 유지하여 주시고 결로 예방을 위하여 수시로 환기를 실시하며 각종 배관 내의 퇴수 및 창호 개폐 상태를 수시 점검하여 동절기 공가세대 시설물 관리에 만전을 기하여 주시기 바람

1) 예방활동 및 복구 안내

가) 응급복구체제 수립 시행 및 동파방지 홍보 강화

나) 복구장비의 성능점검, 정비 및 자재 사전 확보

(헤어드라이어, 토치램프, 해빙기, 배관재 및 부속류, 보온재 등)

다) 각종 배관 노출 및 동파 우려되는 개소를 사전에 철저히 점검하여 보온조치

라) 저층아파트 각동 건물주위의 지반침하(특히 우수드레인관 연결부위 주변)시 지하층 피트 내부로 냉 공기가 유입되는 배관의 동결 및 동파가 발생하지 않도록 점검하여 사전조치

마) 동 지하피트와 입상관 피트의 밀폐 유무를 점검하여 보완조치하고 지하 피트 출입문, 현관출입문 및 계단실 창문은 반드시 닫아 둘 것

바) 단지 내 급수간선 제수변 박스 내에 물이 고여 있는지를 사전 점검하여 방수조치

사) 기상변화에 유의하여 기온이 강하할 경우에는 방송 등을 통하여 입주자에게 동파예방 홍보강화(시간별 방송 등)

※ 바람을 동반하는 날은 특히 유의

아) 신고된 동결 배관은 헤어드라이어, 토치램프, 해빙기 등으로 즉시 해빙 조치하여 민원 해소

자) 미입주 공가세대는 세대 보일러를 최소한으로 가동하여 동파 예방

3

직장 내 성희롱 예방 및 괴롭힘 근절

□ 직장 내 성희롱 예방 및 근절 예방 안내

○ 센터 내 성희롱 .성폭력 예방

- 성희롱 .성폭력 근절을 위한 관리사무소 직원 교육 실시
- 피해자에게 2차 피해를 유발하는 행위 하지 않도록 각별히 유의

○ 직장 내 괴롭힘(갑질) 근절

- 관리사무소 내에서 직장 내 괴롭힘이 발생하지 않도록 각별히 유의

정의	직장에서의 지위 또는 관계 등의 우위를 이용하여 업무상 적정범위를 넘어 다른 직원에게 신체적 .정신적 고통을 주거나 근무환경을 악화시키는 행위
구체적 사례	<ul style="list-style-type: none"> - 신체에 대하여 폭행하거나 협박하는 행위 - 지속 . 반복적인 욕설이나 폭언 - 다른 직원들 앞에서 또는 온라인상에서 모욕감을 주거나 개인사에 대한 소문을 퍼뜨리는 등 명예를 훼손하는 행위 - 합리적 이유 없이 개인 심부름 등 사적인 용무를 지시하는 행위 - 합리적 이유 없이 업무능력이나 성과를 인정하지 않거나 조롱하는 행위 - 집단적으로 따돌리거나 정당한 이유 없이 업무와 관련된 중요한 정보 또는 의사결정 과정에서 배제하거나 무시하는 행위 - 정당한 이유 없이 상당기간 동안 근로계약서 등에 명시되어 있는 업무와 무관한 일을 지시하거나 근로계약서 등에 명시되어 있는 업무와 무관한 허드렛일만 시키는 행위 - 정당한 이유 없이 상당기간 동안 일을 주지 않는 행위 - 그밖에 업무의 적정범위를 넘어 직원에게 신체적 . 정신적 고통을 주거나 근무환경을 악화시키는 행위

4

임차인대표회의 구성 추진

- 임대차인대표회의 관련근거 및 미구성 단지 구성 협조
 - 의무관리 대상 임대주택의 임차인대표회의 구성이 관련법령 개정으로 의무화 됨에 따라, 미구성 단지에 대한 임차인대표회의 구성 적극 협조
 - 부과내역서, 관리비 고지서, 게시판, 홈페이지 등 홍보 강화
 - 관련근거

민간임대주택에
관한 특별법

제52조

- ① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, **임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다.**

민간임대주택에
관한 특별법 시행령

제41조

- ③ 법 제51조제2항에서 "300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모"란 민간임대주택단지별로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모의 민간임대주택을 말한다. <개정 2020. 12. 8.>
 1. 300세대 이상의 공동주택
 2. 150세대 이상의 공동주택으로서 승강기가 설치된 공동주택
 3. 150세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식인 공동주택

민간임대주택에
관한 특별법 시행규칙

제22조

- 임대사업자는 임차인이 내야 하는 다음 각 호의 사용료 등을 임차인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 낼 수 있다. <개정 2020. 12. 10.>
 1. ~ 6(현행과 같음)
 - 7. 임차인대표회의(법 제52조에 따른 임차인대표회의를 말한다. 이하 같다) 운영비

※ 관리규약 개정(2020.11) 이후 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제22조가 개정됨에 따라 임차인대표회의 운영비 부과 관련사항에 대하여는 관리규약 개정 예정(2021년)

5

관리비 체납관리 업무절차 기준 시달

□ 관련근거

- 공동주택관리법 제63조 ①항3호(관리주체의 업무 등)
- 공동주택 위.수탁관리계약서 제3조(업무의 범위) 및 제10조
(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등) ④항
- 임대전용 관리규약 제52조[관리비등의 체납자에 대한 조치 등]

□ 관리주체 체납관리 업무절차 기준(※ 체납월수에 따른 업무처리)

주택유형 기준	국민임대, 재개발, 행복주택	장기전세	비고
관련근거	임대차계약서 3.계약일반조건 제4조제1항 및 제1조제3항, 관리규약 제52조(제53조) [관리비등의 체납자에 대한 조치 등]	임대차계약서 3.계약일반조건 제3조제1항 및 제1조제3항, 관리규약 제52조(제53조) [관리비등의 체납자에 대한 조치 등]	
2개월	납부촉구 독촉장 발부	좌동	※ 탄력적 대책 강구
3개월	납부촉구 및 세대면담 특별관리대상 관리카드 작성	좌동	- 일시완납 능력 없는 장기체납자 (계약해지 최종 예고 세대)
4~5개월	체납금 납부촉구 및 관리규약 위반사유 해당 통보	좌동	분할납부 유도 - 독거노인 및 긴급구호세대 장기 체납의 경우, 해당 구청, 복지관 등과 연계하여 실태파악 후 대응
6개월이상	체납금 납부촉구 및 관리규약 위반(내용증명 발송) 및 지급명령, 소액재판 예정 통보	좌동	(사려관리 요청 및 주거급여 안내, 명도시기 조정 등 배려)
7개월이상	법적절차(지급명령 및 소액재판) 접수.이행 통보	좌동	- 지급명령 또는 소액재판, 재산조회 및 가압류 등 적극 활용으로 체납금액 조회수
판결이후	소송판결 결과에 따른 임대사업자 계약해지 요청 - 판결문 사본 첨부	좌동	

※ 관리규약 위반에 따른 계약해지 요청은 임대주택 관리규약이 제정된 단지에 한 함.

6

관리비 부과 유의사항 안내

주택관리사 협회비를 관리비에 부과할 수 없음

- 국토교통부에서는 주택관리사 협회비는 공동주택 관리비의 범위에 해당한다고 보기 어렵다는 유권해석
- 민간임대주택 특별법 시행규칙 제22조 제3항에 의거 임대주택은 관리비 외 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할수 없다고 명시
- 공사의 임대주택표준관리규약 등에는 주택관리사 협회비를 관리비에 부과 할수 있는 근거가 없으므로 주택관리사 협회비는 관리비 부과대상에 해당 되지 않음
- 주택관리사 협회비가 입주자대표회의 동의 및 관리규약에 반영되어 관리비로 부과 되고 있는 경우라 하더라도 시정 및 개정이 필요

7

기타 현안사항

- 각종 사건·사고발생시 신속한 보고체계 유지 (양식 붙임1)
 - 동향보고 대상: 화재, 인명, 정전 등

※ 보고 근거

- 서울특별시 행정감사규칙 제25조(외부기관 수검보고)
- 공사 감사규정 제26조(사건사고 보고) 및 감사규정시행내규 제24조(사건사고 보고)
- SH공사 임직원 행동강령 제26조(위반행위의 신고와 처리) 제5항

○ 개인정보 보호 철저

- 민원처리에 관한 법률 제7조(정보보호) 및 「같은 법률 시행령」 제3조(민원인 등의 정보 보호)외 개인정보 보호법 제59조(금지행위) 등에 따라 업무상 알게 된 개인정보를 누설하거나 권한 없이 다른 사람이 이용하도록 제공하는 행위 금지 등 관리사무소 직원 교육을 통하여 민원인의 개인정보 보호에 철저를 기하여 주시고, 개인정보 취급 시 유출되지 않도록 각별히 유의하시기 바랍니다.

○ 시설하자와 안전사고예방 철저

○ 친절한 고객응대

동향보고 서식(기본)

《보고일, 보고부서명》

사건 개요

-
-

※ 비판보도 취재, 수사동향, 집단민원(집회) 등 사안에 따라서 기본서식 변경하여 자유롭게 기재하되,
실체적인 내용, 예상되는 파급효과, 그에 따른 대응 방향 위주로 기재

추진경위/ 발생원인(문제점)

-
-
-
-

대응계획

-
-

향후일정

-
-

작성자

부장 : 성명(연락처)

파트장(팀장) : 성명(연락처)

담당 : 성명(연락처)