

문서번호	시설관리팀-4008
보존기간	5년
결재일자	2015. 12. 28
공개여부	공개

★ ◎ 본부장 방침 제570호					
팀 원	파트장	시설관리팀장	시설관리처장	주거복지본부장	
박진홍	홍순호	윤형국	정갑수	전경 12/28	
이종언					
협 조					

## 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

- “안전관리”라 함은 사고의 원인이 되는 불안전한 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.
- “환경보전관리”라 함은 공사가 관리하는 시설중 공해 배출시설에 의한 환경오염방지와 수도 이외의 급수시설로부터 입주의 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

서울특별시 SH공사  
(주거복지본부 시설관리팀)

### 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	1회/년	센터	용역
	11층이상 연면적 5000㎡이상	작동기능점검	1회/년	관리소	자체
	종합정밀점검	· 행정안전부령제6호	1회/년	센터	용역
일상점검		· 사규 주택안전관리 규정 제6조	1회/일 1회/월	관리소	자체
월간점검					
주택법에의 한 안전 점검	안전점검	· 주택법 제50조 · 주택법 시행령 65조	1회/반기	관리소	자체 용역
	해빙기진단		1회/연 (2~3월)		
	우기진단	· 주택법 제50조	1회/연 (6월)		
	월동기진단	· 주택법 시행령 64조	1회/연 (9~10월)		
	안전진단	· 사규 주택안전관리 규정 제5조	1회/분기		
	위생진단		연2회		
시설물안전 관리특별법 (시특법)에 의한안전점 검	정기점검	1,2종시설물	1회/반기	시설 관리팀	자체
	정밀점검	1,2종시설물	1회/2~4년		자체, 용역
	긴급점검	1,2종시설물	필요시		
	정밀 안전진단	10년이상경과 한 1종시설물	필요시, 1회/4~6년		용역
재난및안전 관리기본법 에 의한 안전 점검	재난위험시설 정기점검	· 재난및안전관리 기본법제27조 (특정관리대상시설)	1회/월 1회/반기	센터, 관리소	자체
	증점관리대상 시설				
	수시점검	-	수시		
	추가안전점검	20년 이상 노후 아파트	1회/년		시설관리팀
어린이놀이 터점검	정기시설점검	· 어린이놀이터시설 안전관리법제12조2항	1회/2년	관리소	검사 기관 의뢰
	안전점검	· 어린이놀이터시설 안전관리법제15조1항	1회/월	관리소	자체
안전점검의날행사		· 주택안전관리규정 제7조	1회/월 (매월 4일)	관리소	자체
시설물 유지관리 및 실태점검		· 사장 지시사항 제58번 (2011.04.19)	1회/반기	기술감사팀	자체

### ※ 시특법 대상 시설물의 종류

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

### ※ 재난 및 안전관리 기본법에 의한 대상 시설

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

### 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 통합센터에 긴급 안전점검 및 보수 요청
  - 통합관리센터는 즉시 안전점검 및 보수 실시 후 비상연락망을 통해 관계기관 및 관련부서 통보(시설관리팀, 재난안전팀 등)
- 3) 제3단계 : 정밀안전진단
  - 제2단계 점검결과 위해발생 우려가 있거나, 시설물의 파손 등 긴급사항 발생시 시특법 기준에 의거 실시하는 정밀안전진단
  - 공인된 안전진단 전문업체에 의뢰하여 시설물의 기능 및 안전성에 대한 정밀안전 진단 실시

### III 환경보전관리계획

#### 1. 환경보전관리의 목표

- 1) 공사가 관리하는 시설중 공해 배출시설에 의한 환경오염방지
- 2) 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

대상시설	관리기준		점검회수	비고
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  $0.1\text{mg/L}$ (오염시 $0.4\text{mg/L}$ )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 긴급조치
- 2) 통합관리센터 : 관리사무소에서 통보받은 내용에 대한 조치 및 관련부서, 관계기관에 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 3급이상 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
    - 세대별 가스용기 사용시설
    - 인양기
    - 용접성 가스용기
    - 도시가스, 엘피가스 집단공급 사용 시설
    - 변전실
    - 보수작업현장
- 3) 사고처리 매뉴얼 작성 및 유지
  - 사고발생이 처리를 위한 매뉴얼을 작성하여, 이에따라 사고처리 및 보고 실시

### V 행정 사항

본 방침수립후 통합관리센터장은 세부시행계획을 수립하고, 그에 따라 점검을 실시하고 그 결과를 시설관리팀, 기술감사팀 및 재난안전팀에 제출하여야 한다.