

문서번호	주택관리과-39799
결재일자	2014.12.3.
공개여부	대시민공개

★주무관	주택관리담당	주택관리과장	도시환경국장		
김경화	김남규	이문종	12/03 김장수		
협 조	<p style="text-align: center;">안전재난관리 代이지현</p>				

2014년 동절기대비 공동주택 안전점검 계획

2014. 12.

**도시환경국
주택관리과**

2014년 동절기대비 공동주택 안전점검 계획

동절기대비 공동주택에 대한 안전점검을 실시하여 위험요인에 대하여는 보수보강 등 안전대책을 강구함으로써 불의의 사고와 재난으로부터 소중한 인명과 재산의 피해를 사전에 예방하여 공동주택의 안전관리 업무 등에 만전을 기하고자 함

I 관련근거

- 주택법 제50조[안전점검]
- 주택법시행령 제65조[공동주택의 안전점검]
- 재난 및 안전관리기본법 제25조의2[재난관리책임기관의 장의 재난예방 조치]
- 시설물안전관리에 관한 특별법시행령 제6조[안전점검의 실시]

II 세부추진계획

- 점검기간 : 2014. 12. 3 ~ 2014. 12. 12(10일간)
 - 안전점검 실시지시(관리주체) : 2014. 12. 3 ~ 2014. 12. 12
 - 안전점검 실시(민간·구청합동점검) : 2014. 12. 3 ~ 2014. 12. 12
- 점검대상
 - 공동주택 : 159개단지 978개동
(의무 90개단지 + 임의 47개단지 중 19개단지)
 - 임의 47단지중 28단지는 『2014년 하반기 특정관리대상시설 공동주택 안전점검(주택관리과 -38943 (2014.11.25))』시 시행하였으므로 금번 동절기대비 점검 대상에서 제외 - 별첨2참조
- 점검주관
 - 관리주체 자체점검 : 관리주체가 구성되어 있는 의무관리대상 공동주택
(90개단지 - 주상복합, 동별사용검사포함) ----- 별첨1
 - 민간·구청 합동점검 : 주택관리사(보)가 배치되어 있지 않은 임의관리대상 공동주택
(47개단지 중 19개단지) ----- 별첨2

□ 점검자

- 관리주체 직원 : 의무관리대상 공동주택(90개단지)

[16층이상 공동주택의 안전점검 실시자격자]

- 시설물의안전관리에관한특별법시행령 제7조의 규정에 의한 책임기술자로서 당해 공동주택단지의 관리직원인 자
- 법 제55조제1항의 규정에 의하여 당해 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 주택관리사 또는 주택관리사보로서 시설물의 안전관리에 관한 특별법시행령 제7조의 규정에 의한 안전점검교육을 이수한 자
- 시설물의안전관리에관한특별법 제9조의 규정에 의하여 건설교통부장관으로부터 지정받은 안전진단 전문기관
- 건설산업기본법 제9조의 규정에 의하여 시·도지사에게 등록한 유지관리업자
- ※ 관리주체는 안전점검 결과 구조설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있을 때에는 구청장에게 즉시 보고하고, 당해 시설의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 취하여야 함.
- 성북구 안전관리 자문단소속 자문위원 및 공무원 합동점검
 - 주택관리사(보)가 배치되어 있지 않거나 관리주체가 구성되지 않은 연립주택 및 소규모 아파트단지 (19개단지) (2014년 하반기 특정관리대상 안전점검시 기 점검한 단지는 제외)

※ 점검반 편성

- 총 괄 : 주택관리과장 - 반 장 : 주택관리팀장
- 점 검 반 : 행정8급 진성만, 행정8급 김현석, 시설9급 김경화
- 성북구 안전관리 자문단소속 자문위원(건축사 이용석)

□ 점검방법

- 관리주체 점검 : 점검표에 의거 자체점검
- 성북구 안전관리 자문단소속 자문위원 및 공무원 합동점검
 - 분야별 안전점검 체크리스트에 의해 안전점검을 실시
 - 일반적 점검사항
 - 육안과 간단한 측정기구 사용(슈미트햄머, 망치, 균열경 등) - 필요시
 - 결함의 진행을 지속적으로 관찰
 - 초기점검에서 도출된 붕괴유발 부재
- ※ 붕괴유발부재 : 한 부재가 파손됨으로써 주변 부재로 파손이 전달되어 전체 구조물이 붕괴되는 부재
 - 안전점검표에 항목별 변경사항을 알기쉽게 기록하며 필요시 개략 도면에 표시
 - 건축물의 전체적인 구조체의 변형, 변위 부위와 외형상 나타나는 노후화 현상을 육안으로 검사
 - 구조부재 노후화의 상태(발생 및 발견시기, 추정원인 등)점검
 - 계측관리가 필요한 경우 정기적으로 실시 기록화하며 측정위치, 계측값을 알 수 있도록 정리
 - 계측값은 변위량이나 경사도 혹은 수평, 수직 기울기 등으로 표시
 - 이상 발견시 사진 촬영(가능한 동일위치에서 촬영)첨부

□ 분야별 중점점검 착안사항

분 야	점 검 착 안 사 항
공동주택	<ul style="list-style-type: none"> ○ 각종 변경사항 (평면, 입면, 단면, 용도, 구조 부재 등) ○ 환경조건 변경사항(작용하중, 기초, 지반조건, 주변환경 등) ○ 균열 발생 상태(위치, 유형 및 형상, 크기, 진행상황, 누수 등) ○ 구조물 혹은 부재의 전반적인 상태 <ul style="list-style-type: none"> - 구조물 혹은 부재의 변형, 변위 상태 - 콘크리트의 표면 상태 - 철근의 노출, 부식 상태 - 강제 구조물의 노후화 상태(부식, 피로, 균열, 과적하중 등) - 이상발견시 사진촬영(가능한 동일한 위치에서 촬영)
축대·옹벽	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존건축물 콘크리트 내구성 저하여부 ○ 축대·옹벽의 기초 세굴 여부 ○ 상·하단부의 지반침하, 균열발생여부 ○ 배면 토압을 줄이기 위하여 설치한 배수구멍의 기능상실여부 ○ 붕괴, 전도위험지역의 접근금지, 위험표지판 등 안전시설 설치여부 ○ 상수도 배수지 정수장 등에서 누수에 의한 주변 축대, 옹벽붕괴 위험 여부 등

□ 점검결과 조치사항

○ 조치구분

《응급조치》

- 재난발생위험이 높아 보수·보강 등의 안전조치가 긴요한 경우 즉시 안전조치
- 보수·보강에 장시간이 소요되는 경우에는 불의의 재난이 발생하지 않도록 재난발생위험 정보 파급 및 사용금지, 제한 등으로 인명보호 우선 조치
- 민간시설의 경우에도 재난예방을 위한 대피장소 등 이재민 대책의 실질적인 강제대피, 퇴거조치 확행

《장·단기 조치》

- 장·단기 수선유지계획 수립
- 관리주체(입주자)로 하여금 자력 보수·보강지시
- 재난위험 시설물 개량에 필요한 인·허가의 신속한 처리

○ 안전등급 판정 안전관리

- 점검결과 공동주택 등 상태평가를 통하여 결함을 근거로 범위 및 정도에 따라 종합적으로 A~E등급 5단계의 상태 등급으로 판정하여 지정관리

※ 시설물 상태평가

- A급 : 문제점이 없는 최상의 상태(정상건물)
- B급 : 경미한 보수를 요하며 사용에 지장이 없는 정상상태
- C급 : 보수·보강이 필요하며 적절한 보수·보강을 하면 한시적인 사용연한 연장이 가능한 상태
- D급 : 장기사용은 곤란하나 보수·보강으로 한시적인 사용연한 연장이 가능한 상태
- E급 : 단시간내 재난(붕괴)이 우려되는 위험한 상태(철거대상)

Ⅲ 행정사항

□ 소요예산

- 성북구 안전관리자문단 소속 자문위원 노임
 - 산출근거 : 2014년 엔지니어링 기술자 노임 단가 247,598원
247,598원(적용) × 1인 × 점검일
 - 예산과목 : (정책사업)재해 및 재난예방과 복구능력강화, (단위사업)재난예방 및 안전관리, (세부사업)재난대응 수습능력 구축, (목)이주및재해보상금, (편성목)민간인재해보상금(시설물 안전점검비)

- 첨 부
1. 관리주체 점검대상 공동주택 1부
 2. 민간·구청 합동점검대상 공동주택 1부
 3. 공동주택안전점검표 1부. 끝.

[첨부 1] 관리주체 점검대상 공동주택

연번	단지명	소재지	관할동	규모			준공일자	비고
				층수	동수	호수		
1	대 광	안암3가136-1	안암동	7	7	355	1972.11.01	
2	산 장	정릉동780	정릉4동	11	2	264	1977.12.30	
3	삼 익	안암3가135	안암동	10-12	3	204	1983.06.14	
4	신안파크	길음동635-168	길음2동	13	3	252	1988.11.26	
5	돈암현대	돈암동1-3	돈암1동	8-15	6	619	1991.06.13	
6	중앙하이츠	석관동110-2	석관1동	15	3	315	1994.06.24	
7	보문아남	보문6가441	보문동	9~15	3	218	1994.10.10	
8	우 남	상월곡55-56	상월곡동	9~18	2	225	1994.12.24	
9	종암선경	종암동34-3	종암1동	8~21	2	238	1996.09.19	
10	아 남	하월곡218	월곡1동	20	1	198	1996.12.03	
11	길음삼부	길음동877-137	길음1동	10~15	6	684	1998.02.02	
12	석관두산	석관동10	석관1동	16~25	25	1,998	1998.04.18	
13	송 산	동소문4가279	동소문동	18	3	345	1998.06.12	
14	한신·한진	돈암동616-100	동소문동	8~21	30	3,929	1998.07.01	
15	월곡 동신	하월곡동219	월곡1동	24	5	746	1998.07.01	
16	SK아파트	종암동 105번지	종암2동	27	6	1,318	1998.09.01	
17	돈암범양	돈암동 6-22	돈암1동	9~20	5	499	1998.12.09	
18	스카이쌍용	정릉동 123-12	정릉1동	17~20	3	406	1999.02.11	
19	돈암삼성	돈암동 19번지	돈암1동	15~26	7	1,278	1999.04.30	
20	정릉중앙하이츠	정릉동 809번지	정릉4동	3~18	5	261	1999.05.14	
21	돈암풍림	돈암동 83-52	돈암1동	10~18	4	460	1999.05.11	
22	석관코오롱	석관동 43-2	석관1동	16~20	6	453	1999.06.12	
23	정릉 경남	정릉동 1015	정릉1동	21	8	860	1999.06.18	
24	정릉우방	정릉동 1016	정릉2동	14~18	1	196	1999.07.28	
25	삼선 코오롱	삼선4가 973	삼선2동	10~18	5	437	1999.11.02	
26	정릉 쌍용	정릉동 1017	정릉1동	19	2	193	1999.11.13	
27	정릉 태영	정릉동 1018	정릉1동	8~19	6	514	1999.11.22	
28	정릉 성원	정릉동 1019	정릉3동	18~19	2	271	2000.01.17	
29	정릉우성	정릉동 1020	정릉1동	17~20	5	823	2000.02.12	
30	종암극동	종암동 43-10	종암1동	10~18	2	297	2000.12.07	
31	정릉대우	정릉동 산1-151	정릉4동	15~18	7	791	2001.06.21	
32	길음동부센트레빌	길음동 1278	길음3동	12~23	20	1,377	2003.03.31	
33	래미안길음	길음동 547	길음1동	13~20	15	1,125	2003.01.29	
34	월곡두산 위브	하월곡동 77	월곡4동	20	30	2,197	2003.04.30	
35	종암삼성래미안	종암동 77	종암1동	16~20	17	1,168	2003.06.06	
36	동아에코빌	상월곡동 산1-1	상월곡동	11~23	15	1,253	2003.06.27	
37	풍림아이원	정릉동 236	정릉4동	13~20	28	1,971	2003.06.28	
38	보문아이파크	보문동3가 2	보문동	15	8	431	2003.08.30	
39	돈암동부센트레빌	돈암동 7외 17	돈암1동	9~23	9	540	2003.09.18	
40	푸른마을동아	정릉동 194-17	정릉2동	20	7	529	2003.10.04	

연번	단지명	소재지	관할동	규모			준공일자	비고
				총수	동수	호수		
41	종암 아이파크	종암동 130	종암1동	20	7	513	2004.04.30	
42	중앙하이츠1차	정릉동 494	정릉2동	19	7	433	2004.04.30	
43	한신휴	동소문7가 23	동선2동	6~20	9	409	2004.07.05	
44	상그레빌	하월곡동 224	월곡2동	15~22	4	352	2004.07.07	
45	브라운스톤	돈암동 636	돈암2동	19	16	1074	2004.12.18	
46	현대홈타운	정릉동 1025	정릉1동	22~25	7	355	2004.12.23	
47	대우2단지	길음동 1280	길음2동	6~18	28	1634	2005.04.21	
48	대우3단지	길음동 1280-1,2	길음2동	18	8	716	2005.04.21	
49	대림4단지	길음동 1281	길음동	4~19	26	1881	2005.04.21	
50	일신건영휴먼빌	돈암동 524	돈암동	15~20	11	689	2005.06.01	
51	안암래미안	안암동 1가 361	안암동	7~15	12	528	2005.06.16	
52	아이파크2차	종암동 54	종암동	20	16	886	2005.09.30	
53	중앙하이츠2차	정릉동 435	정릉2동	23	9	745	2005.11.16	
54	정릉대우푸르지오	정릉동 406-1	정릉동	20	7	403	2005.11.28	
55	참누리아파트	장위동 316-5	장위3동	15	7	373	2006.04.18	
56	래미안길음2차	길음동1282	길음2동	20	11	560	2006.06.23	
57	월곡삼성래미안	하월곡동 225	하월곡3동	20	26	1372	2006.07.19	
58	래미안길음3차	길음동1283	길음1동	20	12	977	2006.11.10	
59	정릉e편한세상	정릉동 1028	정릉4동	20	11	739	2006.05.31	
60	돈암힐스테이트	돈암동 639	돈암2동	12	6	200	2007.02.02	
61	정릉1차힐스테이트	정릉동 1030	정릉1동	20	3	222	2007.05.18	
62	월곡래미안루나밸리	하월곡동226	월곡2동	23	11	787	2007.10.23	
63	삼선푸르지오	삼선동2가425	삼선동	15	22	864	2008.01.09	
64	정릉힐스테이트3차	정릉동1031	정릉4동	10	19	522	2008.05.22	
65	정릉2차대주피오레	정릉동1032	정릉2동	12	4	169	2008.05.30	
66	삼선힐스테이트	삼선동2가420	삼선동	14	9	377	2008.07.28	
67	정릉우정에쎬르	정릉동 1033	정릉2동	19	3	212	2008.11.18	
68	꿈의숲대명루첸	장위3동317	장위3동	21	9	611	2008.12.26	
69	정릉2차e편한세상	정릉동 1035	정릉1동	15	10	527	2009.06.08	
70	래미안석관	석관동 407	석관동	20	13	580	2009.06.26	
71	길음뉴타운10단지라운유	정릉동1034	정릉1동	26	3	236	2008.10.08	
72	돈암더샵	돈암동603	돈암2동	20	8	339	2006.03.31	
73	래미안세레나(종암2차)	종암동133	종암동	5~24	16	955	2009.10.29	
74	꿈의숲 푸르지오	하월곡동 228	월곡1동	14	15	714	2010.04.29	
75	길음8구역(두산위브)	길음동 1284	길음1동	23	26	1497	2010.06.30	
76	길음7구역(두산위브)	길음동 1285	길음1동	23	6	449	2010.06.30	
77	종암5구역(래미안라센트)	종암동 134	종암동	24	10	837	2010.08.30	
78	길음9구역(래미안9단지)	길음동 1286	길음1동	29	15	1012	2010.09.30	
79	종암2차sk뷰(종암6구역)	종암동 135	종암동	20	6	625	2010.10.29	
80	브라운스톤 동선	동소문동7가 120	동소문동	15	4	194	2010.11.26	
81	신동아파밀리에	석관동 338-540	석관동	15	5	199	2011.1.28	
82	삼선SK뷰	삼선동3가 116	삼선동	15	7	430	2012.04.30	
83	신일해피트리	돈암동 642	돈암동	11	6	192	2013.01.15	
84	보문e편한세상	보문동3가 230	보문동	15	7	440	2013.12.24	
소 계 : 84개 단지 795개동 57,026세대								
주상복합								
1	동일하이빌	동소문동5가120	삼선동	25	2	236	2006.04.28	
2	성북힐스테이트	하월곡동88-64 하월곡동88-957	월곡동	24 15	1 1	220 65	2007.09.03 2007.08.30	
3	종암우림가자팰리스	종암동132	종암동	25	1	161	2008.05.01	
4	길음서희스타힐스	하월곡동 229	월곡1동	23	1	198	2011.06.24	
5	보문하우스토리	보문동 4가 1-1	보문동	15	2	162	2011.08.05	
6	동일하이빌뉴시티	하월곡동 230	월곡동	36	4	440	2011.11.30	
소 계 : 6개 단지 13개동 1,482세대								
합계 : 90개단지 808개동 58,508세대								

[첨부 2] 민간 · 구청합동점검대상 공동주택[적색글씨 단지만 금회 점검-19단지]

해당동	공 동 주 택 명	비고
성북동	성북아파트, 서울아파트, 주암연립, 성북동연립주택	4
돈암1동	고명상가(C급), 돈암현대연립(C급), 돈암연립 성일우리미, 대성유니드아파트	5
돈암2동	동소문현대아파트	1
안암동	안암아파트, 리첸카운티	2
정릉2동	정수빌라(C급), 산장빌라(C급), 정릉청구아파트	3
정릉3동	동우아파트 , 정릉스카이어아파트(D,E급), 이화연립(C급), 스카이연립(C급), 그린빌라, 영빈빌라, 전원빌라, 한전주택, 대동향토방, 에덴빌라, 대일연립	11
정릉4동	신진빌라, 한일유엔아이,한성브렛뜨빌,한은빌라(C급) , 정릉피오레아파트	5
길음1동	길음현대	1
길음2동	대원연립(C급)	1
종암동	고려아파트(C급), 행운빌라(C급), 종암선경아파트	3
월곡1동	동신아파트	1
월곡2동	동부주택, 수산동양 , 우남빌라, 코업스타크래스	4
장위1동	장위그린빌, 경현쉐르빌	2
장위2동	세광빌라, 장위우방	2
장위3동	진한빌라	1
석관동	석관삼성아파트	1
계		47

☞ C급, D, E급 11개 단지 + A급, B급 36개 단지 = 47개 단지

☞ **응벽 13개소** : 돈암, 한신한진 102동주위, 신진, 성북, 서울, 주암, 고려, 정수, 산장, 돈암현대, 신안파크

【첨부 3】

공 동 주 택 안 전 점 검 표

1. 건물개요

- 위 치 : 서울특별시 성북구 동 번지 호
 〔건축물명칭 : 아파트 동 세대〕
- 층 수 : 지하 층 지상 층
- 준공년도 :

2. 안전점검내용(첨부분서)

3. 점검결과 의견(등급표시)

4. 건의사항 등(정밀안전진단 및 보수.보강등 종합의견)

2014. . .

점검자 직)	성명)	(인)
직)	성명)	(인)
직)	성명)	(인)
직)	성명)	(인)
확인자 직)	성명)	(인)

※ 점검결과 이상이 있을 시 주요구조부 사진 첨부

<첨부>

동절기 안전점검표(건축물)

건축물명 :

아파트

점검일 : 2014. . ()

점 검 내 용		점 검 결 과		조 치 계 획
		○, ×	내용(위치, 상태)	
■ 건축물의 구조안전을 해치는 사항				
축대, 옹벽의 안전상태	· 수평이동, 침하, 기울어짐 등 발생 여부			
	· 균열과 변형(배부름 등) 발생 여부			
	· 배면토의 침하, 침수, 배수구멍 막힘 발생 여부			
부동침하	· 건축물의 기울임, 외벽 경사균열 발생 여부			
	· 주변지반 부분 침하, 또는 융기현상 발생 여부			
	· 창과 문의 뒤틀림과 여닫기 곤란상태 발생 여부			
	· 바닥 포장부위 침하 및 균열 발생 여부			
주요 부재의 구조적 균열과 변형	· 슬래브의 상하부에 규칙적인 균열과 변형(기둥주변 융기, 중앙처짐)등 발생 여부			
	· 기둥에 결함 발생 여부(경사균열과 수평균열, 피복 콘크리트의 터짐과 주철근의 노출)			
	· 보에 결함 발생 여부 (단부 사인장균열, 중앙부 휨균열)			
■ 건축물의 내구성 결함 사항				
· 각부의 균열, 누수, 백화나 습윤(결로)등의 현상 발생 여부				
· 철재 부식 발생 여부				
■ 기타 결함사항				
· 하수관로 및 맨홀의 배수, 청소상태 불량 여부				
· 건축물의 기초부위로 빗물 유입 여부				
· 담장의 전도징후 여부				
· 외장재(치장벽돌, 모르터 등)와 돌출물(간판, 안테나 등)의 부착상태 이상유무				
· 빗물 홈통과 루프드레인의 기능 이상 유무				
· 수도, 가스, 전기, 통신선로의 이상 유무				
· 배수펌프 작동상태 불량 여부				
· 기 타				

점 검 자 :

(인)