

문서번호	시설관리팀-3134
보존기간	년
결재일자	2023.12.11.
공개여부	공개

★담당자	팀장	강서지사장
		12/11
강영민	장기주	이니세
협 조		
	부장	이윤희
감 사		

2024년 강서시장 시설물 안전 및 유지관리 계획

2023. 12.



서울특별시농수산물공사
시설관리팀

2024년 강서시장 시설물 안전 및 유지관리 계획

목 적

강서시장 내 시설물에 대한 안전점검을 통해 시설물의 위험요인을 사전 발견하고 신속한 보수·보강계획을 수립하여 시설물의 안전을 확보함에 있음

1 관련규정

- 『시설물의 안전관리에 관한 특별법』 제6조(시설물의 안전 및 유지관리계획의 수립·시행) 제11조 및 동법 시행령 제8조(안전점검의 실시)

① 관리주체는 소관 시설물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 정기적으로 안전점검을 실시하여야 한다.

※ 건축물 안전점검 및 안전진단 실시 시기

점검종류	정기점검	정밀점검	정밀안전진단	간접·수사점검	비고
점검 시기	1년/2회	3년/1회	5년/1회	필요시	

※ 건축물의 상태평가 기준 : A ~ E등급(5등급)

등급	A(우수)	B(양호)	C(보통)	D(미흡)	E(불량)
노후도	문제점이 없는 최상의 상태	경미한 문제점이 있으나 양호한 상태	간단한 보수로 회복 가능한 보통의 상태	사용제한 여부 판단이 필요한 상태	사용금지하고 긴급한 보강 필요한 상태

- 『건축물관리법』 제11조 및 제13조(정기점검의 실시)

2 시설물 현황

■ 시설물 현황 : 16개동

시설명	수량	비고(법정 분류)
청과물동	1	1종시설물(연면적 5만㎡ 이상)
관리트럭판매동, 점포동, 급식유통센터동	3	2종시설물(연면적 5천㎡ 이상)
고추마늘동, 친환경제2유통센터 서비스동, 식품종합상가, F동 및 창고	5	3종시설물 ¹⁾ 에 준하여 관리(연면적 1천㎡ 이상)
#1 ~ #5게이트, 환경동, 전기차충전소	7	기타시설(연면적 1천㎡ 미만)
합계	16개동	

1) 연면적 1천㎡ 이상인 5개동에 대하여 규모는 3종 시설물이나 재난이 발생할 위험이 높거나 재난을 예방하기 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있다고 인정되지 않아 3종 시설물에 준하여 관리하고 있으며, FMS(시설물정보관리시스템)에는 3종 시설물로 미등재하여 관리하고 있음

■ 안전관리 등급 현황 : A등급 3개동(식품종합상가,F동,충진소), B등급 13개동

합계(동)	A등급	B등급	C등급	D등급	E등급
16	3	13	-	-	-

3 안전점검 추진실적 및 2024년 안전점검 도래 시설

■ 2023년 추진실적(전회 실적 포함)

구분	대상시설	실시시기	시행방식	점검비용 (천원)	점검 결과	비고	
정기안전점검	상반기	15개동	2023년 06월	자체점검	-	양호	시특법
	하반기	16개동	2023년 12월	자체점검	-	양호	
정밀안전점검 (점포동 외 2개동)	3개동	2023년 3월~5월	외부위탁		양호		
정밀안전진단 (청과물동)	1개동	2023년 5월~09월	외부위탁		양호		

■ 2024년 건물별 안전점검 도래 시설

- 정기안전점검(2회/1년) : 16개동
- 건축물 유지관리 정기점검(1회/3년) : 6개동(관리·트럭판매동 외 5개동)

점검종류	대상시설	점검주기	2024년 실시계획		점검방법
			대상시설	점검횟수	
정기점검 ²⁾	전체 시설물	반기 1회	16개동	2회 (상·하반기)	안전진단전문기관 및 자체점검
긴급점검 ³⁾		필요시	해당동	필요시	안전진단전문기관
수시점검		필요시	해당동	필요시	자체점검
유지관리 정기점검	5,000㎡이상	3년 1회	6개동	1회	안전진단전문기관 (강서구청 지정업체)

※ 붙임 5. 안전점검 실시 현황 및 계획 참조

2) 경험과 기술을 갖춘 자에 의한 세심한 육안검사 및 보유장비를 이용한 점검

3) 손상점검(재해나 사고에 의해 비롯된 구조적 손상을 긴급히 점검하는 것), 특별점검(관리주체가 판단하여 행하는 정밀점검 수준의 점검)

4

2024년 안전점검 추진 계획

■ 안전점검 실시계획

- 점검종류 : 정기안전점검 2회(16개동), 건축물 유지관리 정기점검 1회(6개동)
- 시행방식
 - 정기안전점검(16개동) - 전문기관 선정 후 안전점검용역 시행
 - 유지관리 정기점검(6개동) - 강서구청 전문기관 지정하여 시행
- 세부점검 계획표

점검종류	대상시설	점검 계획	점검주기	시행방식	관련법
정기안전점검	16개동(전체)	2회(6월,12월)	1회/반기	전문기관	시특법
유지관리 정기점검	6개동(관리트럭동 외)	1회(6월~10월)	1회(3년)	전문기관	건축물 관리법

- 예산현황
 - 예산과목 : 지급수수료(사업비용/영업비용/도매시장관리원원가/일반운영비)
 - 예산금액 : 48,672천원
 - ※ 정기안전점검(33,836천원), 건축물 유지관리 정기점검(14,836천원)

■ 자체 점검반 운영 계획

- 조직표

구 분	건축분야	비고
총괄	시설관리팀장(장기주)	필요시 외부 전문가 활용
책임기술자(담당)	차장 강 영 민	
보조자	영선반 지원 - 필요시	

- 점검 방법 : 육안검사(균열, 변형유무, 마감재 탈락 등)
- 점검 장비 : 콘크리트 강도 시험기, 균열 폭 측정기, 망원경 등

■ 점검결과 조치계획

- 경미한 결함 : 자체 영선반 보수 또는 외주 보수
- 중대한 결함 : 긴급 안전 조치 후 안전진단 전문기관에 의한 정밀안전진단 시행, 진단결과에 따른 보수·보강공사 시행

5 기타 점검계획

■ 석면건축물 조사 및 관리

- 관련규정 : 석면안전관리법 제21조제2항 및 시행령 제33조제2항
- 관리기준 : 석면 건축자재가 사용된 면적이 50m² 이상인 건축물로 6개월 마다 석면의 손상상태 및 비산 가능성 등을 조사하여 3단계(높음·중간·낮음)로 관리
- 석면건축물 현황 : 3개동(청과물동, 관리동, 서비스동)

석면함유자재면적	위해성등급	조치내용	비고
195.02m ²	낮음	감시·감독	석면배관재 포함

- 석면건축물 점검계획

대상시설	점검 계획	점검주기	시행방식	점검자	비고
청과물동	2회(6월,12월)	반기/1회	자체점검	차장 강영민	석면건축물 안전관리인

- 청과물동 실내공기 중 석면농도 측정(1회/2년) : '24년 예정('22년 완료)

6 행정사항

■ 안전 및 유지관리계획서 입력

- 한국시설안전공단 시설물통합정보관리시스템(FMS).....(매년 2.15일까지)
 - 입력대상 : '시특법'에 따른 1~2종 시설물 4개동
(청과물동·관리트럭판매동·점포동·친환경제1유통센터)
 - 승인절차



- 붙임 : 1. 안전점검 시설물 현황 1부.
 2. 시설물 세부 점검 사항 1부.
 3. 시설물 세부 점검 매뉴얼 1부.
 4. 기술인력 및 장비보유 현황 1부.
 5. 안전점검 실시 현황 및 계획 1부.
 6. 정밀안전점검 및 정밀안전진단 실시 현황 1부. 끝.