

★ ◎

감사직무대행 방침 제236호

문서번호	기술감사팀-2348
보존기간	1년
결재일자	2015.12.07
공개여부	비공개(5)

팀 원	기술감사팀장	감사직무대행		
		12/07		
김종권	병가	민경배		
협 조				

## 2015년도 시설물 유지관리 실태점검 결과 보고

서울특별시 SH공사  
( 기술감사팀 )

# 시설물 유지관리 실태점검 결과 보고

(2015년도 임대아파트단지)

2015년도 시설물 유지관리실태 점검 계획(감사직무대행방침 제227호, 2015.11.16)에 따라 우리공사에서 관리 중인 입주인 이용시설(임대아파트 단지)에 대한 시설물 유지관리 실태점검을 실시하고 결과를 보고 드립니다.

I

## 점 검 개 요

- 점검인원 : 기술감사팀장 외 4인(2개조 운영)
  - 점검반 구성
    - A조 : 기계3급 이승만, 건축3급 김회복
    - B조 : 토목3급 이상협, 전기3급 김종권
  
- 점검기간 : 2015.11.19(목) ~ 11.25(수)
  
- 대상시설 : 아파트 11개 단지(통합관리센터 당 1개단지)
  
- 점검방법
  - 체크리스트에 의거 현장 방문 점검
  - 통합관리센터 기동반 동행 점검
  
- 중점점검사항
  - 아파트 단지내 시설
    - 기계실, 전기실 시설 적정 관리 여부
    - CCTV설비, 비상발전기, 소방설비 등의 관리 및 정상 작동 여부
    - 단지 외벽 등의 균열 발생 여부
    - 어린이놀이터 시설 적정 관리 여부
    - 겨울철 시설물 동파예방 점검, 기타 안전시설 등

## II 점 검 결 과

### 1 지적사항 총괄

□ 임대아파트 단지 지적사항 [총44건]

센터명 시설명	강남 서초 내곡 영등포	관악 시흥 부천	노원 공릉2-6	동대문 전농 동아	성북 SK북한 산시티	양천 산학 마을2	강서 방화9	마포 상암3-8	송파 천하명	성동 금호백산	은평 상림 마을9	소 계
계	2	5	3	6	2	5	4	2	9	3	3	44
기 계 실 (저수조)	1					1						2
전 기 실 (발전기)	1							2		1		4
자하주차장							1		1		1	3
소방		1							1	1		3
CCTV		1		3	1	2	1		1			9
동파방지									1			1
외벽 (옹벽)						2						2
어린이 놀이터									2		1	3
승강기												
기 타		3	3	3	1		2		3	1	1	17

※ 2015 시설물 유지관리실태 점검결과 세부 사항 : “붙임 1” 참조

- 임대 아파트단지 시설물 유지관리 실태점검 대상인 기계실(펌프실), 전기실(비상발전기), 지하주차장, CCTV, 어린이놀이터, 소방설비 및 동파예방 등에 대한 점검을 실시한 결과,
- 주요 지적사항으로는 CCTV와 기타 안전시설과 관련된 사항이 주로 지적되었으며,
- 세부적으로 평가한다면
  - 전기실(비상발전기), 발전기실내 유류탱크 주변 모래 미충진, 비상등 탈락 등의 경우 단순히 관리 미흡에서 발생한 사안으로 쉽게 보완 조치가 가능 할것이라 판단되나, 점검단지 중 상암3-8 단지의 경우는 2013년 시설관리팀에서 통지한 비상발전기 부하운전 세부 시행계획에 따라 시행하여야 할 발전기 부하운전 점검을 입주민의 반대와 전기관리자가 경험 부족등으로 시행하고 있지 않아 관리사무소 및 센타에서는 입주민의 설득과 기술지원 등으로 안전사고 없이 가동시험이 이행되도록 하여야 할 것임. 따라서 해당 센타 및 시설관리팀에서는 관심이 필요함.
  - 소방시설의 경우 매년 소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 제25조에 따라 점검(전문기관)을 하고 있는 관계로 큰 문제점은 없으나 일부 단지에서 소방기구(소화기) 비치에 있어 법적기준에 미충족한 기구를 비치한 사실이 발견 되었음. 또한 지하주차장내 피난구유도등이 미점등 상태로 관리되어 보다 시설물 관리에 관심이 필요할 것이라 판단됨.
  - 어린이 놀이터의 경우 일부 단지에서 바닥 파손과 배수 트렌치, 청소 등이 제대로 관리되지 않는 것이 발견 되었으나 2년에 1번 씩 시행하는 시설물 안전점검 등에서는 적기에 이루어지고 있음을 확인함.

- CCTV 시설의 경우 CCTV 장비의 노후화로 저장용량이 부족한 상태가 발생하였으며 전자장비 활용이 늘며 노이즈(전자파)가 장비에 들어와 화질이 손상되는 경우가 발생하고 있어 노이즈 필터 설치등 시설물 보완이 필요할 것이라 판단됨
- 동파의 경우 대부분의 단지가 복도에 샷시와 열선을 설치하여 전년도 까지 동파 사고가 발견되고 있지는 않았으나, 아직까지 복도 샷시가 설치되지 않은 천호태영의 경우는 보다 밀실하게 보온 처리에 신경을 써 수도계량기 동파에 대비할 필요가 있음.
- 기타 시설물 중 동절기 빙판길이 예상되는 산책로 계단 보수, 분수대내 진입방지 안전시설 보수,캐노피 및 베란다 상부 적재물 철거 등은 안전시설임을 고려 즉시 처리하여 안전사고에 대비하여야 할 것이며, 이외의 시설물은 입주민의 편의를 고려 빠른 시일내 조치하여야 할것이라 판단됨

### 3

### 행 정 사 항

- 점검결과 지적사항은 권역별 통합관리센터, 시설관리팀에 통보하여 시정·개선토록 조치(2015.12.18 한)

- 붙임 1. 2015년도 시설물 유지관리실태 점검결과  
 2. 시설물 유지관리실태 점검 사진대지. 끝.