시설물관리규정

제정 2014. 4. 1 규정 제743호
개정 2016. 7.12 규정 제810호
2017. 4.26 규정 제883호
2022. 1. 4 규정 제1055호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규정은 서울시설공단이 관리 운영하는 시설물의 유지관리와 보수업무를 효율적으로 수행하기 위한 제반사항을 규정함을 그 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 공단 시설물의 유지관리 및 보수업무는 다른 법령 또는 공단의 규정에서 특별히 정한 것을 제외하고는 규정이 정하는 바에 의한다.

제3조(용어의 정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “시설물보수공사”라 함은 경제적 내용연수를 증가시킬 수 있는 보수공사를 말한다.
2. “소관부서”라 함은 각 처, 실, 원을(관리소 포함) 말한다.
3. “안전관리”라 함은 각종 사고의 원인이 되는 불안전한 상태나 조건 등을 사전에 발견하여 이를 시정 또는 제거하여 사고를 예방하는 조치와 사고가 발생한 때 후속피해를 최소화하기 위하여 취하는 모든 조치를 말한다.
4. “토목시설물”이라 함은 우리 공단에서 관리하고 있는 도로시설물, 도로부속물 등을 말한다. 단, 전기, 기계, 통신관련 시설물은 제외한다.
5. “도로시설물”이라 함은 차도(자동차전용도로 포함)·보도·한강상교량·일반교량·터널·고가차도·입체교차 및 지하차도 등을 말한다.
6. “도로부속물”이라 함은 도로구조의 보전과 안전하고 원활한 도로교통의 확보, 기타 도로의 관리에 필요한 시설 또는 공작물을 말한다..
7. “공동구”라 함은 지하매설물(전기 가스 수도 등의 공급시설 및 통신시설 하수도시설 등)을 공동수용함으로써 도시의 미관, 도로구조의 보전과 원활한 교통의 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말한다.
8. “건축물”이라 함은 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등을 말한다.
9. “기계설비”란 공기조화설비, 냉·난방설비, 급·배수 및 위생설비, 소방설비, 승강설비, 자동제어 설비와 이에 부속된 동력제어반의 1차측 전원단자 이후의 전기시설을 말한다. (본호개정 2016.7.12.)
10. “전기설비”란 전기수용설비와 발전설비를 말하며 전기수용설비라 함은 수전설비와 구내배전선로를 말하는 것으로서 책임분계점으로부터 각종 전기기계기구를 거쳐 배전반, 분전반, 전설로, 콘센트까지를 말한다. 즉 전기사용기기는 제외한다.
11. “소방시설”이란 소화설비, 경보설비, 피난설비, 소화용수설비, 그 밖에 소화활동설비로서 대통령으로 정하는 것을 말한다.

제2장 유지관리

제1절 통칙

제4조(소관부서장의 임무) 소관부서에서는 효율적인 시설물 관리를 위하여 다음 각호의 업무를 수행한다.

<개정 2022.1.4.>

1. 각종 시설물의 중·단기 유지보수 계획 수립 및 시행
2. 각종 시설물의 안전관리 계획 수립 및 시행
3. 담당구역내의 시설물 관리 및 안전 유지
4. 시설점검 및 자체손질 가능한 경미한 사항 조치
5. 법정관리자 의무이수 및 직원 역량강화 교육 시행

제5조(시설보수의 예외) 다음 각호에 해당하는 시설은 보수지원을 하지 아니한다.

1. 외부 경영인에게 위탁한 시설 중 제3조 1항의 보수공사 아닌 보수지원
2. 하자보증기간 중에 있는 시설 보수지원(긴급 또는 민원 대상 제외)
3. 당해연도에 용도 폐기대상 시설 보수지원(안전 위험 및 긴급상황 제외)

제6조(하자보수공사) ①하자보증기간내에 있는 모든 시설은 하자 발생시 시공회사에 지시하여 보수한다.
②보수내용이 긴급하거나 민원대상이 되는 사항은 즉시 임시 보수조치하고, 시공회사로 하여금 보수를 하도록 하여야 한다.

제7조(중장기 유지보수계획 수립) 시설보수계획은 중·단기로 구분하고, 계획보수공사는 중기계획(5개년)으로, 소규모보수공사는 단기계획(1년 이내)으로 해당 연도 계획을 수립 시행하되, 중기계획은 매년 사업여건을 감안하여 수정 보완할 수 있다.

제8조(집행방법) 보수공사 집행에 관한 행정사항 및 절차는 분야별 공사관련법규를 준용한다.

제9조(보수절차) 관리소장은 자체보수가 가능한 때에는 즉시 보수공사로서 조치하고, 자체보수가 불가능한 때에는 그 내용을 소관부서장에게 보고하여 필요한 조치를 강구하여야 한다.

제10조(시설물이력관리) 각 부서 담당자는 해당시설에 대한 보수이력을 통합시설물관리시스템(ETIS)에 등록하여야 한다.

제2절 토목·건축시설물 관리

제11조(토목·건축시설물점검 주요 확인사항) 토목·건축시설 점검을 할 때에는 다음 각호의 사항을 중점적으로 확인하여야 한다.

1. 토목시설물 주요확인사항

가. 도로시설물, 도로부속물, 교통안전관리시설물 파손유무
나. 공동구 본체 파손, 누수 균열발생 여부 등
다. 옹벽, 석축, 도로포장 균열발생 여부
라. 절개지(사면) 배부름 및 균열발생 여부
마. 도로표지(교통안전표지) 탈락우려 여부
바. 기타 안전위해 요소 여부

2. 건축시설물 주요확인사항

가. 건축분야 누수 및 배수상태(캐노피 지붕누수, 이중벽체 배수구 막힘으로 인한 누수, 슬라브 지붕누수)

나. 철골조, 외벽재(창호, 타일, 판넬), 지붕(천장재, 갤러리, 홈통) 배수상태
다. 천장판 탈락 우려개소 유무
라. 안내표지판 탈락 우려개소 유무
마. 셔터 및 기타 안전상 취약개소 파악
바. 외부 형태 유지 여부
사. 외벽 재료, 색상 및 창호 유지 여부

제12조(안전점검의 실시) ① 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 대상 시설물의 안전점검 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 제1종시설물(「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」제7조제1호에 따른 시설물을 말한다) 및 제2종시설물(「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」제7조제2호에 따른 시설물을 말한다) : 정기안전점검 및 정밀안전점검
2. 제3종시설물(「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」제7조제3호에 따른 시설물을 말한다) : 정기안전점검

② 안전점검 실시시기는 다음 각 호와 같다.

1. 정기점검 : 해빙기·우기·동절기 전 각각 1회씩 1년에 3회 이상. 이 경우 해빙기 전 점검시기는 2월·3월로, 우기 전 점검시기는 5월·6월로, 동절기 전 점검시기는 11월·12월로 한다.
2. 정밀점검 및 정밀안전진단 : 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제10조에 따라 실시한다.
3. 긴급점검 : 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우
   가. 순찰 또는 정기점검 등에서 이상이 발견되는 때
   나. 태풍·집중호우 및 지진 등 천재지변이 발생한 때
   다. 위 가목 및 나목에 상당하는 위험이 우려되는 때
   라. 기타 관리자가 필요하다고 인정하는 때

[전문개정 2022.1.4.]

제13조(시설물 안전등급 기준) 안전점검 및 정밀안전진단 결과를 토대로 시설물 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령 제12조에 따라 시설물의 안전등급을 구분하여 관리하여야 한다. <개정 2022.1.4.>

제14조(보수공사) 토목・건축시설물 보수공사는 안전점검 및 정밀안전진단에 의한 시설물의 각 결함상태 등급에 따라 안전우선 순위로 시행함을 원칙으로 하되 그 기준은 다음 각호와 같다.

1. A등급은 보수, 보강 대상에서 제외한다. 단, 관리자가 필요하다고 인정하는 때에는 보수, 보강을 시행할 수 있다. (단서신설 2016.7.12.)
2. B, C등급은 관찰점검후 우선순위에 따라 연차적으로 보수, 보강을 시행한다. D,E 등급은 상태에 따라 구조적 안정성에 미치는 영향 등을 판단하여 당해연도 또는 익년도 사업으로 보수·보강을 시행 한다.

제15조(보수 및 보강 시행) 구조물 보수, 보강공사의 대상 및 공법선정은 다음 각호의 기본원칙에 의하여 시행한다.

1. 기시행한 안전점검 및 정밀안전진단 결과 상태평가 및 안정성을 근거로 대책을 수립한다.
2. 시행대상 시설물 자체의 안정성과 부대시설 관계, 공법적용성, 내구성, 경제성등을 고려하여 결함 사안

별로 최적의 공법을 선정한다.
3. 시설물의 안전성에 위해를 끼치는 결함의 종류 및 정도에 따라 우선순위에 의거 보수, 보강 및 조치한다.

제16조(시설물의 안전 및 유지관리계획 수립·시행) 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제6조에 따라 시설물의 관리주체는 시설물에 대한 안전 및 유지관리 계획을 수립·시행하여야 한다.
[전문개정 2022.1.4.]

제3절 전기설비 관리

제17조(전기설비의 점검) ①전기설비의 점검은 일상・정기・정밀점검 등으로 구분하여 시행하고, 세부사항은 각 부서에서 수립한 전기안전관리 규정에 의한다.
②전기설비의 점검기준 및 방법은 "전기설비판단기준"에 따른다.
③전기안전관리자 및 관련 직원은 ①항 및 ②항에 의거해 점검한 결과, 부적합한 사항이 판명될 때에는 해당 전기설비를 수선, 개조, 이설 또는 그 사용을 일시 정지하거나 제한하는 등의 조치를 취하여 항상 전기설비 기준에 적합하도록 유지 관리하여야 한다.

제18조(정기검사) ①각 부서장은 전기안전관리법 시행규칙 제8조에 의거하여 해당 기한을 초과하지 않도록 사업장내 자가용전기설비에 대하여 한국전기안전공사로부터 정기적으로 검사를 받아야 한다. <개정 2022.1.4.>
②한국전기안전공사 및 전기판매자가 정기적으로 점검하여 전기설비의 안전관리에 관한 기술기준에 적합하지 아니하다고 통보된 일반용 전기설비에 대해서는 조속히 보수계획을 수립하여 항상 전기설비 기준에 적합하도록 유지관리 하여야 한다.
③전기안전관리자는 필요시 별도의 안전진단 및 정밀안전진단을 요청할 수 있다.

제19조(전기안전관리계획서의 작성 등) ①전기안전관리자는 매년 전기안전관리계획서를 작성하여 부서장에게 보고하여야 한다.
②전기안전관리계획서에는 전기설비의 점검, 유지보수 등 전기시설물 안전관리에 대한 제반 사항을 포함하여야 한다.

제20조(안전관리 교육 및 훈련 등) ①전기안전관리자는 전기안전관리자 직무고시에 의거 전기설비의 공사・유지 및 운용에 종사하는 자에 대하여 필요한 지식 또는 교육 및 전기재해 발생 예방 및 그 피해를 줄이기 위한 응급조치 등의 훈련을 실시하여야 한다. <개정 2022.1.4.>
②관련 직원은 ①항의 교육 및 훈련시행에 적극 참여하여 전기재해 사고 예방 및 대처능력 향상업무에 적극 협조하여야 한다.

제4절 기계설비 관리

제21조(유지관리 및 성능점검 계획의 수립) 기계설비유지관리자는 매년 기계설비에 대한 유지관리 및 성능점검 계획을 수립하여 부서장에게 보고하여야 한다.
[전문개정 2022.1.4.]

제22조(기계설비유지관리자의 선임 및 성능점검) 소관부서는 기계설비법에서 정한 바에 따라 기계설비유지

관리자를 선임기준에 맞게 선임하여야 하며, 1년마다 1회이상 성능점검을 실시하여야 한다.
[본조신설 2022.1.4.]
[종전 제22조는 제25조로 이동 <2022.1.4.>]

제23조(유지관리지침서 비치) 소관부서는 기계설비에 대한 유지관리지침서 또는 제작사의 기술자료 등을 비치하여 정비작업에 활용할 수 있도록 하여야 한다.
[전문개정 2022.1.4.]

제24조(기계설비의 유지관리) 소관부서는 다음 각 호의 사항을 고려하여 기계설비에 대한 유지관리를 수행하여야 한다.
1. 반기별 1회이상 기계설비 유지관리 점검표를 기록할 것
2. 건축물등에 안전하고 쾌적한 환경을 제공할 것
3. 기계설비 수명 기간 중 본래의 성능을 발휘할 수 있도록 관리할 것
4. 에너지 사용량을 절감할 수 있도록 관리할 것

[전문개정 2022.1.4.]

제25조(정비의 종류) ①정비의 종류는 월간정비와 분기정비로 구분한다.
②월간정비는 매월 정기적으로 부서장 주관하에 담당 직원이 시행한다.
③분기정비는 매분기마다 부서장 주관하에 담당 직원이 시행한다.
[제22조에서 이동, 종전 제25조는 제26조로 이동 <2022.1.4.>]

제26조(보수용 자재, 장비 및 공기구 관리) 소관부서는 기계설비 유지관리에 필요한 보수용 자재의 적정한 예비품을 확보하여 운영하여야 한다. 소관부서는 기계설비 점검 및 보수정비에 필요한 공구 및 비품을 확보하고, 그 기능이 상시 유지될 수 있도록 관리하여야 한다.
[제25조에서 이동, 종전 제26조는 삭제 <2022.1.4.>]

제5절 소방시설 관리

제27조(부서장의 책임) 소관부서는 다음 각호의 사항에 대한 감독책임을 진다.
1. 소방시설, 피난시설 및 방화시설의 설치·유지 및 관리에 관한 사항
2. 소방계획의 수립·시행에 관한 사항
3. 소방 관련 훈련 및 교육에 관한 사항
4. 그 밖의 소방안전관리 업무에 관한 사항

제28조(소방안전관리) 소관부서는 소방안전관리 업무를 수행함에 있어 다음 각 호에 따르며, 각 호의 세부사항은 소방 관계법령에 정한 바에 따라 시행하여야 한다.
1. 피난계획에 관한 사항과 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 소방계획서의 작성 및 시행
2. 자위소방대(自衛消防隊) 및 초기 대응체계의 구성·운영·교육
3. 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지·관리
4. 연 2회 이상 소방훈련 및 교육
5. 소방시설 및 그 밖의 소방 관련 시설의 유지·관리

6. 화기(火氣) 취급의 감독
7. 그 밖에 소방안전관리에 필요한 업무

[전문개정 2022.1.4.]

제29조(소방시설점검) 소관부서는 소방시설등에 대하여 다음 각 호에 따라 정기적으로 자체점검을 하거나 관리업자 또는 관련 법에서 정하는 기술자격자로 하여금 정기적으로 점검하게 하여야 한다.

1. 소관부서장은 소방시설법 제25조제3항에 의거 공공기관 건축물의 사용승인일(건축물대장 또는 건축물의 등기부등본에 기록된 날을 말한다.)이 속하는 해의 다음 해부터 연 1회 이상 종합정밀점검을 실시하고, 종합정밀점검을 받은 달부터 6개월이 되는 달에 작동기능점검을 연 1회 이상 실시하여야 한다.
2. 소관부서장은 제1호에 따라 관리업자 등으로부터 종합정밀점검을 받았을 때에는 점검이 끝난 날로부터 7일 이내에 점검결과 보고서를 관할 소방서장에게 제출하여야 한다.
3. 소관부서장은 소방시설등의 유지·관리상태에 대한 외관점검을 월 1회 이상 실시하고, 그 점검결과를 2년간 보관하여야 한다.(작동기능점검 또는 종합정밀점검을 실시한 달에는 실시하지 않을 수 있다)

[전문개정 2022.1.4.]

제30조(소방훈련과 교육) 소관부서는 다음 각 호의 사항에 맞게 소방훈련과 교육을 실시하여야 한다.

1. 근무하는 인원에 대하여 연 2회 이상 소방훈련과 교육을 실시하되, 그 중 1회 이상은 소방관서와 합동으로 소방훈련을 실시하여야 한다. 다만, 상시 근무하는 인원이 10명 이하이거나, 소방안전관리자를 선임하지 않는 특정소방대상물의 경우는 소방관서와 합동훈련을 제외할 수 있다.
2. 소방훈련과 교육은 소화·화재통보·피난 등의 요령에 관한 사항을 포함하여 실시하고, 그 기록을 2년간 보관하여야 한다.

[본조신설 2022.1.4.]

부 칙

①(시행일) 이 규정은 공포일부터 시행한다.

부 칙(2016.7.12.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙(2017.4.26)(정관 제855호)

제1조(시행일) 이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 규정의 개정) 이 정관의 개정으로 인하여 다른 규정이나 내규에서 개정되어야 하는 용어는 이 정관 개정에 의하여 개정된 것으로 본다.

부 칙(2022.1.4.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.