

## NCS기반 주택관리 실무-4 - 교육자료

### 1차시, 안전관리계획 수립 조정하기-1

안전관리계획 수립조정하기에서 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단  
시설의 안전관리에 관한 기준 진단사항 중 수목보온은 월동기 진단 항목이다.

안전관리계획 수립 조정을 해야하는 의무관리대상 공동주택

- 300세대 이상의 공동주택
- 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
- 의무관리대상 공동주택 이외 공동주택 중 전체 입주자의 3분의 2이상 서면으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

안전관리계획 수립 조정을 위해 필요한 설계도서를 보관해야한다.

- 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 장비의 명세
- 안전점검결과보고서
- 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련 서류·도면 및 사진

의무관리 공동주택 안전관리계획을 미 수립 또는 시행하지 아니한 자에게는 500만 원 이하 의 과태료를 부과한다.

### 2차시, 안전관리계획 수립 조정하기-2

안전관리계획 수립조정하기에서 안전관리계획 수립 대상 시설

- 위험물저장시설
- 승강기설비
- 발전 및 변전설비

안전관리계획 수립 대상 시설

- 도시가스시설
- 발전 및 변전설비
- 소방설비

안전관리계획 수립·조정 위한 주요시설의 이력관리에 관한 사항

- 공동주택의 시설물로 인하여 안전사고 예방과 교체 및 보수시기의 보완적 자료로 활용
- 시설물의 장수명화와 입주민의 안전에 이바지하기 위해 이력관리한다.
- 공동주택의 주요시설물 이력관리 대상 시설물을 파악한다.

안전관리계획 수립을 위해 화재예방, 소방시설 설치 유지 및 안전관리에 관한 법률의 적용받는 시설은 소방시설이다.

### 3차시, 안전관리계획 수립 조정하기-3

시설의 안전관리에 관한 기준 진단사항 중 어린이놀이터 위생진단은 년 2회 이상 점검 대상이다.

전기설비의 증설등의 공사 직접시행은 전기공사면허를 가진 전문업체에 의뢰하여야 한다.

저수조 안전(위생)점검표는 안전관리계획에 따라 매월 1회 이상 안전점검 실시항목이다.

### 4차시, 안전점검하기-1

하자담보 책임기간이 지난 경우에는 안전점검비 등은 공동주택에서 부담하여야 한다.

안전점검하기에서 안전점검의 목적

- 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자들을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위함이다.
- 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 지침 등에 따라 공동주택의 안전 점검을 실시하여야 한다.
- 안전도가 매우 낮아 재해 . 재난 등이 예상되는 경우 즉시 보고 및 조치를 취하기 위함이다.

안전점검 실시대상 안전점검은 반기마다 실시하여야 한다.

안전점검 실시 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제21조에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 합니다

### 5차시, 안전점검하기-2

16층 이상의 공동주택은 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법상 제2종 시설물에 해당한다.

시설물의 안전점검 실시에서 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 상 공동주택의 정기안전점검은 「공동주택관리법」 제33조 에 따른 안전점검으로 같습니다

관리주체는 정기안전점검 실시결과 결함의 정도에 따라 긴급 안전점검 또는 정밀안전진단을 실시하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.

### 6차시, 안전점검하기-3

안전점검을 실시하는 자는 해당 시설물에서 부동침하 등 중대한 결함이 발견된 경우 지체없이 관리주체에 통보하여야하고 보수는 관리주체에서 보수공사 업체를 선정하여 실시하여야 한다.

위험표지의 설치 및 홍보에서 관리주체는 안전점검 등을 실시한 결과 중대한 결함이 있는 경우 설치한다.

#### 안전등급 지정기준

주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태는 E(불량) 등급의 시설물의 상태이다.

긴급안전점검이란 시설물의 붕괴, 전도 등으로 인한 재난 또는 재해가 발생할 우려가 있는 경우에 시설물의 물리적, 기능적 결함을 신속하게 발견하기 위하여 실시하는 점검을 말합니다.

### 7차시, 안전점검하기-4

안전점검 수행 전 확인사항 중 긴급점검과 정밀안전진단 실시 이력 여부를 확인하여야 한다.

안전점검하기에서 안전점검 미실시 등으로 과태료가 부과된다. 설계도서를 보관하지 않는 자에 대한 벌칙조항을 두고 있다.

주택관리사등이 된 후 국토교통부령으로 정하는 교육기관에서 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제7조에 따른 안전점검교육을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자가 안전점검 자격자에 해당한다.

### 8차시, 안전점검하기-5

조경수목의 병해는 병원체와 수목, 환경에 의해서 병이 생기며 나무크기는 해당되지 않는다.

국토교통부장관 및 관계 행정기관장은 해당 관리주체에게 긴급안전점검을 하게 할 수 있다.

국토교통부장관은 긴급안전점검을 실시한 경우 그 결과를 해당 관리주체에게 통보하여야 하며, 시설물의 안전 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 정밀안전진단의 실시, 보수·보강 등 필요한 조치를 취할 것을 명할 수 있다.

국토교통부장관은 법에 따라 긴급안전점검을 실시할 때는 미리 긴급안전점검 대상 시설물의 관리주체에게 긴급안전점검의 목적·날짜 및 대상 등을 서면으로 통지하여야 한다.

### 9차시, 안전점검하기-6

조경수목의 병해예방 방법 중 고가 수종 식재는 병해예방과는 무관하다.

안전점검하기에서 공동주택관리법에 의한 안전점검 실시 전 준비사항  
균열 폭 측정기, 디지털 카메라, 필기도구 및 석필(결함부위 표기 및 진행성 기록) 등 망원경 및 랜턴 등을 갖추고 점검한다.

안전점검하기 안전점검 실시 후 사후조치에서 안전점검 결과보고 절차 및 보존기간  
다른 안전점검 및 정밀안전진단 결과보고서의 내용을 복제하여 안전점검 및 정밀안전진단 결과보고서를 작성하지 아니할 것

### 10차시, 조경수목 병해 방제계획 수립하기

수병의 진단은 수목 병해 방제의 기초 수단으로서 대단히 중요하며, 다른 나무의 이력을 보고 판단하면 안되고 현재의 상황을 조사하여야 한다.

조경수목 병해 방제계획에서 수목병해의 발생 나무가 병에 걸리기 쉬운 조건  
좋은 묘목을 재배하는 것은 묘목을 건강하게 하여 병에 걸리지 않기 위한 방법이다. 특히, 뿌리의 생육이 나쁜 묘목은 뿌리썩음병에 걸리기 쉽다.

조경수목 병해 방제계획에서 병해 발생으로 인한 피해  
병해발생은 나무의 생장 감퇴를 가져온다.

수목 병해의 발생은 수목 병해에서는 병원체가 곰팡이인 경우가 대부분을 차지하고 있으므로 이를 대상으로 설명한다. 곰팡이는 포자 상태로 전파된다.

### 11차시, 조경수목 병해 예방하기

병해예방을 위해 만경류 덩굴을 자르고 제거한다.

조경수목의 병해 진단은 타 공동주택의 조경수목의 병해를 참조만 하며, 단지 내 조경수목의 현재 상황으로 진단한다.

### 12차시, 조경수목 병해 진단방법 이해하기-1

복토 피해는 수개월 후 혹은 수년 후에 서서히 나타나기도 한다.

수목 병해를 진단할 때에는 병에 걸린 나무뿐만 아니라 주변에 있는 다른 종류의 식물도 포함한다.

### 13차시, 조경수목 병해 진단방법 이해하기-2

도시의 토양 환경, 국지적 기상 상태, 대기 오염, 자동차와 인간에 의한 교란, 조경수 이식 등은 정상적인 수목 성장에 불리하다.

'수목의 병을 일으키는 생리적 병원 중 고온과 저온 장애는 적당한 온도 조건을 넘어 고온이 되면 수목은 열에 의한 장애를 나타내며 심하면 고사한다

### 14차시, 조경수목 생리적 피해 진단하기-1

조경수목 생리적 피해 진단하기에서 생리적 피해 병의 원인

- 수분 과부족
- 대기 및 토양오염
- 약해

생리적 피해 정보수집의 경우 피해 상황, 변화 추이, 그리고 환경 조건을 면밀히 검토하여 최종적인 판단을 내려야 한다.

### 15차시, 조경수목 생리적 피해 진단하기-2

조경수목 약제 사용 적기의 경우 전년도에 병이 심하게 발생했던 지역에서는 특히 예방에 힘써야 한다.

조경수목 생리적 피해 진단하기에서 조경수목 약제 살포 전 유의사항  
약제 사용 전에는 경험자의 의견보다는 라벨의 표기사항에 맞게 사용하여야 한다.

조경수목 생리적 피해 진단하기에서 조경수목 약제 살포하기에 앞서 농약 특성과 사용 적기 및 방법을 학습한다.

### 16차시, 급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기-1

트랜치설비는 지하주차장 등에서 배수를 위한 설비이다.

기계설비 유지관리 기계설비 구분과 내용

공기조화설비는 건축물등에서 온도, 습도, 청정도, 기류 등을 조절하기 위하여 설치된 기계·기구·배관 및 그 밖에 성능을 유지하기 위한 설비를 말한다.

### 17차시, 급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기-2

지하 저수조에서 상부로 물을 가압시키는 펌프가 필요하며 적절한 관경의 배관이 필요하다

저층부, 고층부, 초고층부의 급수를 위한 방식은 수도직결, 고가탱크, 압력탱크, 탱크가 없는 부스터, 초고층 급수조닝 급수방식등이 있다.

### 18차시, 급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기-3

급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기에서 배수설비 배수시설 흐름도

- 수도직결방식
- 압력탱크방식
- 탱크가 없는 부스터 방식

급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기에서 배수설비 설치기준의 배수계통의 분류 폐수는 공동주택의 배수계통의 분류에 해당하지 않는다.

### 19차시, 급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기-4

공동주택에 공급되는 가스연료는 보일러의 부식이 적어 편리하게 사용되고 있다.

보일러 사용 중 연소상태가 이상하거나 과열, 소음, 진동, 이상한 냄새가 날 때는 즉시 보일러를 끄고 가스밸브를 잠근 다음 전문가에게 의뢰하여 점검을 받은 후 사용한다.

### 20차시, 급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기-5

급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기에서 환기팬 설치 장소

- 지하주차장
- 엘리베이터홀
- 부대시설

급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기에서 환기팬의 구성 종류

- 급 배기팬
- 유인팬
- 배기팬

### 21차시, 급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기-6

급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기에서 급수설비 관리계획 물탱크 저수조를 6개월마다 1회이상 청소하여야 한다.

대형 건축물 등의 소유자등과 저수조 청소 업자는 저수조의 청소, 위생 점검기록을 2년간 보관하여야 한다.

급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기 급수설비 관리계획에서 관리주체는 매년 마지막 검사일부터 1년 이내에 1회 이상 수돗물의 안전한 위생관리를 위하여 「먹는물관리법 시행규칙」 제35조에 따라 지정된 먹는물 수질검사기관에 의뢰하여 수질검사를 하여야 한다.

### 22차시, 급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기-7

급·배수·위생·가스·환기설비 관리하기에서 배수설비 관리계획의 공용부분 오·배수관 횡주관 등 막힘 세정방식

- 고압 분사 방식
- 초음파 세정방식
- 모래 분사 방식

세대 내부에 속하는 오수관도 막히는 경우 전유부분에 속함으로 세대에서 세정하여야 한다.

### 23차시, 급·배수·위생·가스·환기설비 안전점검하기-1

정수위밸브 고장이나면 급수공급의 중단 침수 등이 발생한다.

급수시설 안전점검 시 MCC패널 점검 시 자동운전 여부는 육안으로 확인하여야 한다.

### 24차시, 급·배수·위생·가스·환기설비 안전점검하기-2

환기설비 구매 가능여부는 장기수선계획에 의해 구매여부를 결정한다.

환기구의 덮개와 덮개 걸침턱 등의 추락방지시설을 점검하여야 한다.

급·배수·위생·가스·환기설비 안전점검하기에서 배수시설 점검은 공동주택내의 집수정 갯수를 파악하고, 배수펌프 용량 등을 장비이력카드에 보수 이력 등을 기입하여 관리한다.

## 25차시, 급·배수·위생·가스·환기설비 유지관리하기

간단한 보수 점검 시도 반드시 전원 차단 및 펌프 회전 정지를 확인한 후 점검한다.

위생기구 유지관리 시 흡습성 및 내식성이 없어야 하며, 내구성은 유지하여야 한다.