

문서번호	시설관리처-35	★담당자	시설운영부장	시설관리처장	경영본부장	
보존기간	년	김창열	김윤경	신동환	전결 01/03 조문성	
결재일자	2025.01.03.		스마트정보부장 시설지원부장	이은석 김대희	시설기획부장	김봉수
공개여부	공개	협 조				

- 안전하다 방심말고 다시한번 확인점검 -

『2025년도 과천도시공사』 시설물안전법(시특법)에 의한 시설물 유지관리계획(안)

- ☐ 추진근거

 - 시설물안전법 제6조(시설물의 안전 및 유지관리계획의 수립·시행 등)
 - 동법 제11조 및 동법 시행령 제3조(안전점검의 실시 등)

☐ 주요내용

 - 안전관리 계획 작성·운영
 - 점검계획(법적사항 및 자체점검)
 - 환경관리 전담자 지정·운영
 - 시설물 자체 유지관리(연중) 시행

2025. 1.



과천도시공사
【시설관리처】

사전 검토항목(Check List)

☞ 해당 사항이 있는 부분에 체크(■)하시기 바랍니다. (비고: 필요시 검토내용 기재)

검토항목	점 검 사 항	검토 완료	해당 없음	비고
법령검토	관련 법령 및 규정 등을 검토하였습니까? 예) 법령, 조례, 규칙, 규정, 세칙 등	■	☐	
경영방침	공사 경영방침 연계성은 검토하였습니까? 예) 사회적 가치, 참여소통, 안전중심, 성과창출, 사람존중	■	☐	
시·의회 소통	시·의회에 사전 설명하고 의견을 반영하였습니까? 예) 간담회, 설명회 등	☐	■	
전문가 의견	전문가 의견을 반영하였습니까? 예) 간담회, 위원회, 자문위원회 등	☐	■	
시민 및 현장의견	현장의견(시민, 이해관계자 등)을 반영하거나 현 장의견 수렴 방법을 마련하였습니까? 예) 의견수렴, 시민참여 방안, 설문조사 등	■	☐	
안전대책	안전 위험요인을 확인하고 대책을 마련하였습니까? 예) 안전관리계획 수립, 장소·시설물 점검, 안전관리 인력 확보, 보험가입 등	■	☐	
재원확보	소요예산에 대한 재원확보 방안을 마련하였습니까? 예) 국·도비, 예산 확보 등	■	☐	
홍보수단	효과적인 홍보 방안을 마련하였습니까? 예) 보도자료, 홈페이지, SNS 등	☐	■	
약자배려	사회적 약자에 대한 배려를 검토하였습니까? 예) 장애인, 노인, 유아동, 여성, 청년 등	☐	■	
공개여부	공개·비공개에 대한 법적 근거를 검토하였습니까? 예) 정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호	■	☐	
바른말 사용	수치, 단위, 오타자 등을 확인하였습니까? 예) 수치, 기준일자, 금액단위, 관련조항 등	■	☐	

『2025년도 과천도시공사』

시설물안전법(시특법)에 의한 시설물 유지관리계획(안)

- 건축물 1.2종 시설물의 관리주체는 시특법 제6조에 의한 시설물 유지관리 계획을 매년 2월 15일
까 지 수립하여 시설물정보관리시스템(FMS)에 입력하여야 하며,
- 과천시민회관·문원공원 지하주차장·청소년수련관 은 시특법 제6조 제11조에 의한 해당시설로서 시설물의
정기 점검, 정밀 안전진단을 시기별로 이행하여 시설물의 기능 및 안전상태를 상시 유지하기 위함.

I 관련근거

- 시설물안전법 제6조(시설물의 안전 및 유지관리계획의 수립시행 등)
- 동법 제11조 및 동법 시행령(안전점검의 실시 등)

II 추진개요

- 기 간: 2025. 1. 1. ~ 2025. 12. 31.
- 대 상: 과천도시공사 주요시설물(건축, 기계 설비, 전기, 소방 등)
- 점검팀: 시설운영부장 외 시설 분야별 안전관리자 15명

구 분		주 점검자	합동 점검자	비 고
건축·토 목	시민회관	김봉수, 김창열, 윤승현	팀원전체	
	공원·수련관	김대희, 이재봉, 최성근	〃	
기계·가 스	시민회관	김상철, 박왕권, 유선호	〃	
	공원·수련관	류상균, 윤귀환	〃	
전기·소 방	시민회관	이은석, 이영권, 이정준	〃	
	공원·수련관	김병철, 이우익	〃	

○ 점검내용: 건축·토목 기계·가스, 전기·소방 시설물 전반에 대한 자체 안전점검 실시

□ 건축물 현황

시설명	층 수	준공 년도	용 도	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	구조
시민회관	지하3/ 지상4	1995. 8.	문화집회	22,237.2	8,564.09	41,056.0 4	RC
관문공원	지상1층/ 지사1층	2001.12 .	운동시설	176,471. 3	448.05	690.05	RC
관문 실내체육관	지상1층/ 지사1층	2010. 2.	운동시설	176,471. 3	2,008.92	3,405.30	RC
문원공원	지상1층/ 지사1층	2005. 3.	운동시설	35,627.0	5,515.98	5,767.98	RC
청소년 수련관	지상1층/ 지사1층	2007.11 .	수련시설	8,331.0	2,455.69	8,318.31	RC

III 시설물 안전관리 계획

□ 시설물 분야별 안전관리

○ 공 통

- 분야별 안전관련 법적 정기검사 및 진단 등 실시
- 분야별 자체 안전점검 등 실시

○ 건축·영선 분야

- 건물내 옥상파손 및 연결부 이완 등 균열여부
- 외부 옹벽(축대)의 균열현상 및 하수관 맨홀 배수상태 등
- 건물천장 콘크리트 누수 및 기타 시설파손, 고장유무 등

○ 기계설비 분야

- 보일러설비 등 도시가스 시설 운영상태 점검

- 실내공기질 개선 공조기 운영 및 안전점검 등
- 냉동기 고압가스 및 수질관리 시스템 운영 점검
- 기타 배수시설 등 기계설비 점검

○ 전기·소방 분야

- 특고압 전력설비 운영 및 안전관리
- 변압기 및 각종기기 상태 및 차단기류 작동상태
- 소방설비 작동상태 및 파난 대피로 확보상태 등

□ 분야별 법적 점검내역

분 야	항 목	시행시기	점검구분
건 축	해빙기 건축물 집중 안전점검	2월~4월	민·관·도시공사 합동점검
	상반기 건축물 정밀 안전점검	3월~4월	외주업체 위탁
	우기대비 시설물 안전점검	6월중	〃
	하반기 및 동절기 건축물 안전점검	10월~11월중	〃
전기 기계 소방	전기설비 안전진단	5월중	〃
	기계설비 성능점검	5월중	〃
	전기설비 안전점검	10월~11월중	자체점검
	소방시설물 종합정밀점검	5월~6월중	외주업체 위탁
	소방시설 월간점검	월 1회	자체점검
	소방시설 작동·기능 점검	11월~12월중	외주업체 위탁
	엘리베이터 안전점검	월 2회	〃
가스분야	열사용기자재 계속사용검사	2~4분기중	외주업체 위탁
	열사용기자재 성능검사	〃	〃
	고압가스(냉동)성능검사	3~4분기중	〃
	도시가스시설 공기질 검사	1~4분기중	〃
수질분야	수영장 수질검사	상·하반기중	외주업체 위탁
	먹는물 수질검사	2~4분기중	〃

	수영장 수질검사	3~4분기중	〃
	냉각탑 수질검사	〃	〃

□ 분야별 자체 점검내역

분 야	항 목	시행시기	점검내용
건 축	자체 일상점검	일 1회	주요시설물 파손여부 등
	체육시설 안전점검	분기 1회	천장균열 및 철재구조물 이완 상태 등
	공연장 안전점검(문화재단 합동)	분기 1회	천장재 균열 여부 및 철재구조물 이완상태 등
기계	기계시설물 일상점검	일 1회	지하수 모터 작동상태 및 배관 부식상태 등
	고압가스 냉동기 일상점검	일 1회	고압가스 냉매 등 운영상태
	가스시설 안전점검	일 1회	가스누설 여부 및 배관접합 상태 점검 등
전기·소방	전기시설물 일상점검	일 1회	전력공급 시스템 운영 점검
	소방시설물 일상점검	일 1회	화재감시시스템 작동상태 점검
	승강기 등 기타점검	일 1회	운영상태 감시 및 안전점검

□ 환경관련 전담인력 지정 및 시설점검

○ 분야별 전담인력 지정

구 분	내 용	담 당 자
수질관련 전담직원	수영장 수질 전담인력 배치	김상철, 윤귀환
석면건축물 관리	연 2회 석면조사 및 관리대장 작성	김창열
조경시설 전담 직원	조경전담 인력 확보 운영	최성호, 이재봉
폐기물 처리	전담직원 배치	최성호, 이재봉
저수조 및 고가수조관리	음용수관리 기준에 따라 청소 및 수질검사 실시	김상철,류상균,윤귀환
보일러	세관 후 발생하는 화학세관수 처리	김상철,류상균,윤귀환
오폐수 집수정	오폐수 집수정 외 4개소 관리	김상철,류상균,윤귀환
냉동기 관리	레지오텔라균 방지 및 각종 폐유관리	김상철,류상균,윤귀환
실내공기질 및 공조기관리	공조기에 포집된 분진으로 인한 대기 오염방지 및 정기적인 실내공기질 측정	김상철, 윤귀환
음수시설관리	정수기 및 냉온수기 정기적 소독실시	성화진
전문 용역업체 활용	청소, 방역 등 환경관리 전문 업체를 통한	최성호, 이재봉

방역 인력관리	및 환경 적정관리 및 운영	
------------	-------------------	--

□ 환경관련 시설물 점검

○ 일반 환경시설 유지기준

－ 생활환경 부문

관 리 항 목	적용기준		측정 주기	해당시설	근거
실 내 온 도	17~26℃ 이하		4회/년	전 업장	에너지관리공단 적정온도
소 음	85데시벨 이하		1회/년	전 업장	산업보건기준에 관한규칙 제58조
조 도	일반사무	300LUX 이상	2회/년	사무실	산업보건기준에 관한규칙제16조
	생활체육	500LUX 이상	2회/년	체육시설	한국표준협회

－ 위생관련

관리항목	적용기준	측정 주기	해당시설	근거
정수기	정수기 및 냉·온수기 관리	상시	전업장 식수대	정기 소독관리 (관리표 부착)
하수관리	오수관, 하수관 점검 막힘, 누수, 역류 예방	1회/년	전 사업장	우기대비 자체점검

－ 수질관련

관리항목	법적기준	비 고
수소이온농도(pH)	5.8 ~8.6	년/2회 경기도보건환경연구원 수질검사 의뢰
과망간산칼륨소비량	12mg/L 이하	
유리잔류염소	0.4~1.0mg/L	
탁도	1.5NTU이하	
대장균군	10mL 5개중 양성 2개 이하	

□ 점검결과 조치

- 점검결과 보수·보완대상을 크기 및 유형별로 분류
- 경미한 사항에 대해서는 점검 시 현장조치 및 자재구매 후 자체보수 시행
- 중대한 문제점 발견 시 전문업체를 통한 보수·보강
- 초기증상 및 의심부분 발견 시 결함의 진행 사항을 주기적으로 관찰·기록 하며, 향후 정밀진단 의뢰

IV 시설물 자체 유지관리 관련

□ 건축·환경 분야

주 요 업 무 명	내 용	시 기
주차장 안전시설물 유지관리	○ 카스토퍼 보수 ○ 기동안전바 설치 및 보수 ○ 반사경 및 안전라인 보수	1회/분기
장애인 시설물 유지관리	○ 점자블럭 유지보수 ○ 자동문 및 장애인 시설물 유지관리	1회/분기
샤워 및 탈의시설물 보수	○ 샤워기 및 노즐 보수 ○ 샤워장 바닥 및 벽체타일 보수	1회/매월
출입문(강화유리, 방화문, 자동문)	○ 출입문 도어릴리즈 보수	1회/분기

시설 보수	o 잠금장치 및 key 보수 o 힌지, 유압크로즈등 보수	
체육관 및 빙상장 관람석 보수	o 체육관, 빙상장 관람석 교체 및 보수	2회/년
천장재 관련 유지 보수	o 마이톤 천장재 보수 o 알루미늄 천장재 보수	2회/년
화장실 시설물 유지 보수	o 대, 소변기 유지보수 o 칸막이 잠금장치 보수 o 세면시설 유지보수	1회/매월
건물외벽 및 유리창 청소	o 건물 외벽 물세척 o 유리창 물체척	2회/년
옥내·외 배수로 유지 보수	o 옥내·외 배수시설 청소 및 트렌지 보수	3회/장마철 전후

□ 조경분야

주 요 업 무 명	내 용	시 기
비료시비	o 3월 초순, 9월 중순 시비	2회/년
각종 초화류 식재	o 3, 6, 9~10월 초화류 식재	4회/년
병충해 방제	o 3월 예방 방제 o 8월 장마철이후 병충해 발생시	2회/년
조경수목 전정	o 11월(굵은가지)~ 3월(잔가지)교목전정 o 8월 관목전정	2회/년

□ 기계분야

주 요 업 무 명	내 용	시 기
위생 및 배관설비 유지관리	o 저수조 및 물탱크 청소 검사 o 옥내집수정 펌프 및 배관 점검 정비 o 지하수 배관 및 수중펌프 점검 정비 o 저수조, 지하수, 옥내급수관 수질검사 o 급수, 온수 사용량 검침	2회/년 1회/분기 2회/년 1회/년 1회/매월
빙상장 냉동시설 유지관리	o 냉동기, 압축기 정비 점검 o 냉각탑, 냉각수 모터펌프 정비점검 o 브라인 순환펌프 정비점검 o 제습기 정비점검	1회/년 1회/매월 1회/매월 1회/격월

	○ 빙상장 내부 및 빙면온도 점검 ○ 살수탱크 및 순환펌프 정비점검 ○ 고압가스 안전관리	1회/분기 1회/분기 1회/년
수영장 수처리설비 유지관리	○ EPD여과기 여제세척 및 역세 ○ 활성탄여과기 역세척 및 교체정비 ○ 수영장 순환펌프 정비 점검 ○ 약품관리 및 투입펌프 정비 점검 ○ 수영장 수질검사 실시	1회/매월 " 1회/분기 1회/매월 1회/일
위생 및 배관설비 유지관리	○ 저수조 및 물탱크 청소 검사 ○ 옥내집수정 펌프 및 배관 점검 정비 ○ 지하수 배관 및 수증펌프 점검 정비 ○ 저수조, 지하수, 옥내급수관 수질검사 ○ 급수, 온수 사용량 검침	2회/년 1회/분기 2회/년 1회/년 1회/매월

☐ 소방분야

주요업무명	내용	시기
화재경보 및 소화설비 유지관리	○ 소방용수 확보 여부 ○ 소화기 충전상태 및 사용가능 여부 ○ 펌프가동상태 및 배관연결 부위 누수 여부 ○ 감지기 동작상태 및 선로 이상유무 ○ 소화전 밸브 작동상태 및 호스정돈 상태 ○ 유도등 점등상태 및 기준조도 확보 여부 ○ 피난구 확보여부(적체물상태) 확인 ○ 옥외 방수구 파손여부 등	수시 1회/월 1회/반기 1회/반기 1회/월 1회/월 수시 수시

☐ 전기분야

주요업무명	내용	시기
특고압수전설비운전	- 변압기 온도 체크 - 전압, 전류, 전력사용량 분석 및 수전 상태감시	매일
공공요금산출	임대업장 및 자판기 전기요금 산출	매월
옥내·외조명설비점검 및 유지보수	- 주차장 및 복도 화장실 등 불량 전구 및 안정기 점검 및 유지보수 - 외등 및 경관조명 선로, 램프 안정기 교체 및 유지보수	수시
동력설비유지보수	각 기계실, 공조실 MCC반, 동력 판넬 점검 및 유지보수	2회/년
비상발전기유지관리	비상발전기 점검 및 시험가동 (주1회 정기적 무부하 운전 실시)	매월
엘리베이터유지관리	엘리베이터 점검 및 유지관리	매월

V 행정사항

☐ 시민회관 시설물 유지관리계획 시설물 통합정보관리시스템 등록

- 시설물 통합정보 관리시스템 홈페이지 등록 (<https://www.fms.or.kr/com/mainForm.do>)
- 등록기한: 2025. 2. 15.(토)
- 등록기관: 국토교통부 시설안전과

☐ 분야별 연간 안전관리 업무 수행(시설관리처)

VI 붙임

- ☐ 분야별 점검체크 리스트(상반기, 하반기 법적점검) 1부.